7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff

Rua XV de Novembro, 251 - 1º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3116-7600 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.090.624 de 06/12/2023

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **133 (cento e trinta e três) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 04/12/2023, protocolado sob nº 2.097.455, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.090.624** no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
EMISSÃO DE NOTAS DE CRÉDITO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
NATHALIA MACHADO LOUREIRO:(Padrão: ICP-Brasil)
RODRIGO ALBINO:(Padrão: ICP-Brasil)
SERGIO RODRIGUEZ:76756785834(Padrão: ICP-Brasil)
DETRAN-SP:(Padrão: ICP-Brasil)
MARCIO MORELLI:32223770819(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 06 de dezembro de 2023

Assinado eletronicamente

José Roberto Ferreira da Silva
Escrevente Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00210957384825517

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137124TIBF000061440BA239

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CELEBRADO POR

RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

NA QUALIDADE DE EMITENTE, DEVEDORA E GARANTIDORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

OPPORTUNITY ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

MÁRCIO MORELLI

NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Herculano de Toledo Praso, n.º 255, Vila Esperança, CEP 12.311-600, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.976.852/0001-42, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora, Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Villa Di Trento**");

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas ("**Canal**");

Visconde Incorporadora e Construtora Ltda., sociedade com sede na Rua Carlos Zaim, n.º 103, Itu Novo Centro, CEP 13.303-532, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Avalista e Garantidor AFP ("**Visconde**");

Opportunity Administração E Participações S.A., sociedade com sede na Rua João Carlos da Silva Borges, n.º 259, Santo Amaro, CEP 04.726-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.871.115/0001-02, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Opportunity**"); e

Márcio Morelli, brasileiro, solteiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 29.560,771-3 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 322.237.708-19, residente e domiciliado na Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, n.º 212, Piso Inferior, Vila Nova, CEP 13.309-038, Itu, SP, na qualidade de Avalista e Garantidor AFP ("**Márcio**").

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"AFI (Devedora)"	A alienação fiduciária sobre os Imóveis Garantia identificados no Contrato de AFI (Devedora), nos termos do referido contrato e deste instrumento.
"AFI (Opportunity)"	A alienação fiduciária sobre os Imóveis Garantia identificados no Contrato de AFI (Opportunity), nos termos do referido contrato e deste instrumento.
"AFI"	São, quando mencionada em conjunto: (i) AFI (Devedora); e (ii) AFI (Opportunity).
"Afiliadas"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP (Devedora)"	A alienação fiduciária sobre as Participações e as Distribuições da Devedora, nos termos do respectivo Contratos AFP e deste instrumento.
"AFP (Opportunity)"	A alienação fiduciária sobre as Participações e as Distribuições da Opportunity, nos termos do respectivo Contrato AFP e deste instrumento.
"AFP"	São, quando mencionados em conjunto, a AFP (Devedora) e a AFP (Opportunity).
"Agente de Medição"	A **CTE - Centro de Tecnologia de Edificações Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 64.030.638/0001-58, empresa especializada a ser contratada para medição da evolução das obras dos Empreendimentos, de acordo com o escopo estipulado no Contrato de Medição.
"Agente de Monitoramento"	A **OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.879.876/0001-00, empresa especializada a ser contratada para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, de acordo com o escopo estipulado no Contrato de Monitoramento.
"Agente Fiduciário"	A **Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 11º Andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.030.395/0001-46.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Assembleia (CRI)"	Uma assembleia especial de investidores (Titulares dos CRI), que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
"Ato Societário (Canal)"	A ata de Reunião de Diretoria da Securitizadora, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI.
"Ato Societário (Opportunity)"	A Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opportunity, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Villa Di Trento)"	A Ata de Reunião de Sócios da Villa Di Trento, por meio do qual se aprovou a realização da Operação e constituição das respectivas Garantias, se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Visconde)"	O Instrumento de Decisão do Sócio Único da Visconde, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ato Societário (Villa Di Trento); (ii) Ato Societário (Visconde); (iii) Ato Societário (Opportunity); e (iv) Ato Societário (Canal).
"Atualização Monetária"	A variação acumulada positiva do IPCA.

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Aval"	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
"Avalistas"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **Visconde**; e (ii) **Márcio.**
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3,** entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição (CRI)"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta nos anexos do Termo de Securitização.
"Boletim de Subscrição (NC)"	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta no Anexo "Modelo de Boletim de Subscrição".
"Boletins de Subscrição"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula "Cascata de Pagamentos", na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados.
"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda e Planejamento.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Código da Operação"	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "**65ECANAL**".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação e/ou cada Integralização (CRI) possam ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação e/ou para cada Integralização (CRI), conforme o caso, no Anexo "Condições Precedentes".
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 45095-0, agência n.º 3100, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 126037-5, agência n.º 0328, do Banco Bradesco S.A. (banco n.º 237), de titularidade da Devedora.
"Conta Vinculada"	A conta corrente n.º 373831-8, agência n.º 0001, do Banco Arbi S.A. (banco n.º 213), de titularidade da Devedora.
"Contrato de AFI (Devedora)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI sobre o(s) Imóvel(is) Garantia do Empreendimento.
"Contrato de AFI (Opportunity)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Opportunity, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI sobre o(s) Imóvel(is) Garantia de propriedade da Opportunity.
"Contratos de AFP"	Cada *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora e Opportunity, na qualidade de Sociedades e interveniente, por meio do qual é constituída uma AFP sobre determinadas Participações. O modelo do Contrato de AFP das

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	Participações da Opportunity é aquele constante do Anexo "Modelo de Contrato AFP Opportunity" deste instrumento.
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF sobre os Direitos Creditórios.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 (oito) séries, da 65ª Emissão da Canal Companhia de Securitização e Outras Avenças,* celebrado entre o Securitizadora, a Devedora e a C.CANAL INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 38.470.872/0001-96.
"Contrato de Medição"	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
"Contrato de Monitoramento"	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
"Contratos de AFI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de AFI (Devedora); e (ii) Contrato de AFI (Opportunity).
"Contratos de Direitos Creditórios"	É cada instrumento celebrado pelos Devedores de Direitos Creditórios e pelo respectivo Garantidor CF, para formalizar aquisição de Unidades do Empreendimento e as obrigações de pagamento dos referidos devedores, e dos quais são (ou serão) originados os respectivos Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no respectivo Contrato de CF.
"Contratos de Financiamento"	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
"Contratos de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	(ii) Contratos de AFI; (iii) Contratos de AFP; e (iv) Contrato de CF.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Coordenador Líder"	Foi dispensada a contratação de uma instituição intermediária para essa Oferta, conforme artigo 43 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, ficando à título da Securitizadora a distribuição dos CRI.
"Covenants"	As obrigações estipuladas na Cláusula "Covenants" que devem ser respeitada pela Devedora e Garantidores durante a Operação.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Crédito Associativo"	O financiamento a ser tomado pela Devedora, na modalidade de crédito associativo, perante instituição financeira pública, para financiamento das obras de desenvolvimento do Empreendimento.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 (oito) séries, da 65ª emissão da Securitizadora.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Cronograma de Obras"	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras de cada Empreendimento.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento de cada Série das Notas, conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão das Notas, conforme prevista na Cláusula "Data de Emissão".
"Data de Entrega"	A data máxima para conclusão das obras e entrega do Empreendimento, com emissão do respectivo Habite-se de cada fase, qual seja, o dia 30 de abril de 2025, para a fase II, e 30 de junho de 2026, para a fase III.
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Integralização (NC)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de amortização ordinária das Notas e/ou de pagamento de Remuneração de cada Série das Notas, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"Data de Vencimento"	A última Data de Pagamento de cada Série das Notas, conforme prevista no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Verificação"	Será sempre o 5º (quinto) Dia Útil anterior a uma data de pagamento dos CRI, conforme estipuladas no Termo de Securitização.
"Declaração de Veracidade e Adimplência"	Declaração a ser firmada pela Devedora, em cada Data de Integralização (NC), cujo modelo consta do Anexo "Modelo de Declaração de Veracidade e Adimplência".
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação".
"Devedora"	A **Villa Di Trento.**
"Devedores de Direitos Creditórios"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no respectivo Contrato de CF.
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja 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.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	relativas às quotas ou ações do capital social das Sociedades, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pelas Sociedades aos respectivos Garantidores AFP.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) O presente instrumento; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Boletins de Subscrição; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos".
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
"Escriturador das Notas" e "Instituição Custodiante"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º Andar, Sala 132 (parte), CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas".
"Fundo de Obras"	O fundo de obras a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados nas obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Obras".
"Fundo de Amortização"	O fundo de amortização a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências em relação às PMTs a serem pagas pela Devedora durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Amortização".
"Fundo de Reserva"	O fundo de Reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Reserva".
"Fundos"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	(ii) Fundo de Obras; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Amortização.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidor CF"	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Devedora.**
"Garantidores AFI"	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **Devedora**, para os fins da AFI (Devedora); e (ii) **Opportunity**, para os fins da AFI (Opportunity).
"Garantidores AFP"	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **Visconde**; e (ii) **Márcio**.
"Garantidores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Avalistas; (ii) Garantidores AFI; (iii) Garantidores AFP; (iv) Garantidores CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.

"Habite-se"	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
"Imóveis Destinatários"	Os imóveis que serão objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificados no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóveis Garantia"	Os imóveis objeto das AFI, conforme identificados nos respectivos Contratos de AFI.
"Imóveis"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóveis Destinatários; e (ii) Imóveis Garantia.
"Integralização (CRI)"	Cada integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Integralização (NC)"	Cada integralização das Notas, pela Securitizadora, de acordo com o disposto neste instrumento.
"Investimentos Permitidos"	São os Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Junta"	Junta Comercial
"Lastro"	O presente instrumento.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e 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.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 14.195"	A Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"Lei 4.591"	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
"Liberação (Fundo de Obras)"	Qualquer disponibilização de recursos de Fundo de Obras à Devedora.
"Liberação 1"	A primeira Liberação, no montante que sobejar da primeira Integralização (CRI) após a aplicação de recursos pela Securitizadora de acordo com os itens "i" a "v" da Cláusula 3.9.8.
"Liberação 2"	A segunda Liberação, no montante de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (NC) à Devedora.
"Notas em Circulação"	Todas as Notas, excluídas aquelas que sejam detidas e/ou de titularidade das seguintes pessoas (físicas ou jurídicas): (i) Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Controladora (direta e/ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	(iii) Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor; (iv) Diretores ou conselheiros da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) Integrantes da administração da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (vi) Funcionários da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
"Notas"	Todas as notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora por meio deste instrumento.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força das Notas e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as respectivas Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) 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; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação, conforme vinculados às Notas;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	(v) Qualquer respectivo custo ou respectiva Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as respectivas Garantias. 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 a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (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, inclusive a promessa de realizar tais atos; (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.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Opinião Legal"	O parecer legal preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas da Devedora e as ações do capital social da Oppportunity, na qualidade de Sociedades, que sejam objeto da respectiva AFP, na proporção indicada nos Contratos de AFP.
"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 será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (NC) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado ou de vencimento antecipado das Notas, conforme o caso.
"PMT"	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento de uma respectiva série (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização ordinária das Notas), de acordo com o disposto neste instrumento.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização (CRI), as Notas de uma respectiva série serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário, e nas Datas de Integralização (CRI) subsequentes, as Notas da respectiva série serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (CRI) da respectiva série ou desde a última Data de Pagamento da respectiva série, até a respectiva Data de Integralização (CRI).
"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de *break funding fee*, única e exclusivamente nas hipóteses previstas neste instrumento. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Razão de Garantia"	A razão entre o valor de determinadas Garantias e o saldo devedor das Notas. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Regime de Afetação"	O regime de afetação ao qual o Empreendimento está ou estará submetido, nos termos da Lei 4.591.
"Relatório da Devedora"	O relatório nos moldes do Anexo "Relatório da Devedora", com as informações exigidas no referido modelo, elaborado pela Devedora para o Empreendimento.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo alinhado entre aos participantes da Operação, 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

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

	realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição, para cada Empreendimento.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios e demais informações previstas neste instrumento elaborado pelo Agente de Monitoramento, para cada Empreendimento.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Notas, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CVM 60"	A Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
"RET"	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado a cada Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro por cento) do valor de venda de cada Unidade.
"RGI"	Cartório de Registro de Imóveis
"RTD"	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
"Securitizadora"	A **Canal**.
"Seguros"	Os seguros indicados no Anexo "Seguros", que devem ser contratados pela Devedora para o Empreendimento, e que devem ter a Securitizadora como beneficiária, nos termos exigidos neste instrumento.
"Sociedade(s)"	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto de AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são) a(s): (i) **Devedora**; e (ii) **Opportunity**.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"TED"	Transferência Eletrônica Disponível
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 (oito) Séries, da 65ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	São as unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento, nos termos dos Documentos de Operação.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".
"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, equivalente a R$ 321.447,00 (trezentos e vinte e um mil quatrocentos e quarenta e sete reais).
"Valor de Constituição do Fundo de Reserva"	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, equivalente à soma do valor de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).
"Valor de Constituição do Fundo de Amortização"	O valor necessário para constituição do Fundo de Amortização, equivalente a R$ 489.158,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil cento e cinquenta e oito reais).
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) das Notas objeto de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, conforme o caso, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável única e exclusivamente nas hipóteses expressamente estabelecidas neste instrumento.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor mínimo de recursos que devem existir no Fundo de Despesas, a qualquer tempo, equivalente a 4 (quatro) meses de Despesas Recorrentes.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O valor mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, a qualquer tempo, equivalente a 4% (quatro por cento) do saldo devedor dos CRI.
"Valor Mínimo do Fundo de Amortização"	O valor mínimo que deve existir no Fundo de Amortização, a qualquer tempo, equivalente à soma das próximas 3 (três) PMTs.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário das Notas, conforme previsto na Cláusula "Valor Nominal Unitário".

2. 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 serão aplicadas e interpretadas 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, direitos e obrigações, 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) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de "Documentos da Operação", eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

(v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vii) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante,

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

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 disposição específica dele;

(viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(x) 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;

(xi) 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;

(xii) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xvi) 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

(xvii) 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 Lastro.

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Seção
Considerações Preliminares

(A) A Devedora tem interesse em emitir as Notas, a serem subscritas pela Securitizadora, as quais, conferirão direito de crédito em face da Devedora, nos termos deste instrumento;

(B) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e

(C) A Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção
Capítulos e Cláusulas

Capítulo
Autorizações e Requisitos

1.1. Autorização. A celebração do presente instrumento é realizada com base nos Atos Societários aplicáveis, por meio dos quais foram aprovadas, pela Devedora e respectivos Garantidores, as condições da Operação, a constituição das Garantias, bem como a celebração dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

1.2. Colocação e Negociação. A colocação das Notas será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

1.3. Inexigibilidade de Registro na CVM e na ANBIMA. A emissão das Notas constitui colocação privada de notas comerciais e, por este motivo, está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM ou ANBIMA.

1.4. Comprovação de Titularidade. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador das Notas, observado o disposto na Lei 14.195.

1.4.1. Sempre que houver negociação das Notas, o titular anterior das Notas deverá comunicar o Escriturador das Notas acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular, observado, ainda, que, nesta hipótese, o titular anterior das Notas deverá comunicar a Devedora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da referida negociação.

1.4.2. O Escriturador das Notas não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas.

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

1.4.3. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador das Notas deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

(i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements (BIS)*, inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;

(ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

1.5. Guarda de Documentos. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica deste instrumento (recebendo o Escriturador das Notas outra via eletrônica) e de todos os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

Capítulo
Características da Emissão

2.1. Número da Emissão. A presente emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora.

2.2. Número de Séries. A emissão das Notas será realizada em 2 (duas) séries.

2.3. Vinculação à Emissão dos CRI. As Notas e, portanto, os Créditos Imobiliários, serão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

2.3.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora.

2.4. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e,

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.5. Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora, extrato de movimentação da conta, sempre que necessário, não sendo inferior à mensal, ou desde que comprovada a necessidade.

2.6. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" e a Devedora, bem como as Sociedades Destinatárias, se comprometem, em caráter irrevogável e irretratável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto neste Capítulo e no referido Anexo.

Capítulo
Características das Notas

3.1. Local. Para todos os fins e efeitos legais, o local da emissão das Notas é o município de São Paulo, estado de São Paulo.

3.2. Data de Emissão. A Data de Emissão das Notas será o dia 22 de novembro de 2023.

3.3. Forma. As Notas são emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195.

3.4. Prazo e Data de Vencimento. As Notas terão prazo de 1.276 (mil duzentos e setenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos deste instrumento.

3.5. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.6. Quantidade. Serão emitidas 80.000 (oitenta mil) Notas no total, distribuídas da seguinte forma entre as séries:

(i) 40.000 (quarenta mil) Notas da primeira série; e

(ii) 40.000 (quarenta mil) Notas da segunda série.

3.7. Valor total da Emissão das Notas. O valor total de até R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), distribuídos da seguinte forma entre as séries:

(iii) R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em Notas da primeira série; e

(iv) R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em Notas da segunda série.

3.8. Subscrição. As Notas serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (NC).

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

3.9. Integralização. As Integralizações (NC) serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.9.1. As Partes concordam que cada Integralização (NC) será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, exclusivamente com recursos de uma Integralização (CRI) correspondente.

3.9.2. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), de forma que uma Integralização (NC) e sua respectiva Integralização (CRI) serão feitas sempre na mesma data, uma Data de Integralização (NC) corresponderá sempre a uma respectiva Data de Integralização (CRI).

3.9.3. O valor de uma Integralização (NC) estará sempre limitado ao montante da respectiva Integralização (CRI) destinado à respectiva série de Notas. Dessa forma, caso o Termo de Securitização permita a Integralização (CRI) com ágio ou deságio, o valor da Integralização (NC) refletirá essa diferença.

3.9.4. A Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Devedora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão de uma Integralização (CRI).

3.9.5. Uma Integralização (NC) será considerada como formalmente realizada, por conta e ordem da própria Devedora, quando do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Devedora de tais recursos aguarde o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação.

3.9.6. Após a realização do depósito acima mencionado, as obrigações de pagamento dessa Integralização (NC) pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo que os comprovantes de depósito na Conta Centralizadora (feitos por conta e ordem da própria Devedora nessa conta) serão considerados como recibos pela Devedora, para os fins acima.

3.9.7. *Distribuição Parcial.* Sem prejuízo do acima disposto, será admitida a subscrição e integralização parcial das Notas e, portanto, as Notas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas até o encerramento da oferta dos CRI serão canceladas pela Devedora, sendo certo que os Documentos da Operação aplicáveis poderão ser aditados, sem necessidade de aprovação por Assembleia (CRI), para retificar a quantidade de Notas emitidas, valor total da emissão e demais ajustes aplicáveis em razão do disposto aqui, sem qualquer ônus para Securitizadora, na qualidade de Subscritora das Notas Comerciais.

3.9.8. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a reter e utilizar os recursos oriundos de cada Integralização (CRI) disponíveis na Conta Centralizadora da forma e na ordem prevista abaixo. Dessa maneira, os recursos de cada Integralização (CRI) existentes na Conta Centralizadora, uma vez que a respectiva Integralização (NC) tenha ocorrido, serão utilizados na seguinte ordem, de maneira

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

que todo recurso de Integralização (NC) seja aplicado segundo a ordem abaixo, e de maneira que cada item dessa ordem somente seja cumprido caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais, com exceção da Despesa Inicial identificada como "Renda" no Anexo "Despesas da Operação", cujo pagamento será realizado com recursos disponíveis na Conta Centralizadora após o item "vi" abaixo;

(ii) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se existirem;

(iii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas ou, caso aplicável nas demais Integralizações (CRI) após a primeira, recomposição do Fundo de Despesas em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(iv) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva ou, caso aplicável nas demais Integralizações (CRI) após a primeira, recomposição do Fundo de Reserva em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;

(v) Constituição do Fundo de Amortização, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Amortização ou, caso aplicável nas demais Integralizações (CRI) após a primeira, recomposição do Fundo de Amortização em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Amortização;

(vi) Realização da Liberação 1, por meio de depósito na Conta Vinculada, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes aplicáveis para a Liberação 1;

(i) Realização da Liberação 2, por meio de depósito na Conta da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes aplicáveis para a Liberação 2; e

(ii) O saldo dos recursos da respectiva Integralização (CRI) existente na Conta Centralizadora após as aplicações estipuladas nos itens acima será integralmente utilizado para constituição (e complemento, conforme o caso) do Fundo de Obras.

3.9.9. A Devedora desde já reconhece e concorda que, em razão das retenções acima, autorizadas pela Devedora, os valores a serem disponibilizados à Devedora nos termos deste instrumento serão sempre líquidos dessas retenções.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

3.9.10. Os recursos de Integralizações (NC) serão disponibilizados à Devedora por meio de Liberações, nos termos acima, observado que os recursos dos Fundos de Obras serão disponibilizados à Devedora, de acordo com as regras estipuladas na Cláusula "Fundo de Obras".

3.10. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Integralização (CRI), nenhuma Integralização (NC) e/ou nenhuma Liberação, conforme aplicável, será realizada até o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes (ou a sua dispensa) aplicáveis à respectiva Integralização (CRI), Integralização (CRI) e/ou Liberação, conforme descritas no Anexo "Condições Precedentes".

3.10.1. A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Devedora e dos Garantidores.

3.10.2. A Devedora e os Garantidores deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada (*pdf*) dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

3.10.3. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos disponibilizados pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora.

3.10.4. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, via Boletim de Subscrição (CRI) ou via Assembleia (CRI), conforme o caso.

3.10.5. As Partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Devedora e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

3.10.6. A Devedora tem ciência e concorda que, até o atendimento ou dispensa das respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.

3.11. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, das Condições Precedentes suficientes para viabilizar ao menos a Liberação 1 em até 90 (noventa) dias contados desta data acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nessa hipótese:

(i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento ou disponibilização de recursos à Devedora;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(ii) A Devedora ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora e os demais prestadores de serviço envolvidos na Operação, por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(iii) Todo e qualquer recurso eventualmente existente na Conta Centralizadora (incluindo nos Fundos), serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

(iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação, se aplicáveis.

3.12. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas Condições Precedentes aplicáveis, poderão ser investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos.

3.12.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

3.12.2. Os recursos provenientes dos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão de titularidade da Devedora. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Devedora, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula "Quitação", observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado, ressalvado à Securitizadora os benefícios fiscais destes rendimentos.

3.13. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Notas.

3.14. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses das partes dos Documentos da Operação, devem ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos, observado que todas e quaisquer despesas eventualmente relacionadas a tais publicações serão arcadas pela Securitizadora com recursos oriundos do Patrimônio Separado, assim consideradas como Despesas da Operação.

3.15. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas.

3.16. Classificação de Risco. As Notas não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Capítulo
Pagamento das Notas

4.1. Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Devedora e Garantidores em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização (CRI), pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.3. Remuneração. Cada uma das Séries das Notas fará jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 13,00% (treze inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.3.1. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos.

4.3.2. Os recursos recebidos como produto do pagamento da Remuneração devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

4.3.3. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4. Amortização. As regras de amortização das Notas são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.4.1. A amortização ordinária das Notas de uma determinada série será realizada na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento indicada(s) para tanto no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no referido Anexo.

4.4.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de amortização das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização proporcional dos CRI, nos termos do presente instrumento e observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias na amortização das Notas, nos termos do presente instrumento e observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.4. Os valores devidos a título de amortização das Notas serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4.5. A Devedora deve realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas na forma prevista na Cascata de Pagamentos (se aplicável), conforme o disposto neste instrumento a esse respeito.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

4.4.6. A amortização das Notas, em qualquer hipótese, deve sempre abranger, proporcionalmente, todas as Notas da respectiva série.

4.4.7. Em qualquer hipótese, a amortização extraordinária das Notas deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas da respectiva série.

4.4.8. Considerando que as Notas não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual amortização extraordinária deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

4.4.9. *Amortização Extraordinária Facultativa*. A Devedora terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas, a qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização (NC), sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará a amortização extraordinária facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 60 (sessenta) Dias Úteis em relação à data da efetiva amortização extraordinária facultativa;

(ii) A data de amortização extraordinária facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado;

(iv) A comunicação da amortização extraordinária facultativa deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a amortização extraordinária facultativa;

(b) A prévia do Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da amortização extraordinária facultativa.

(v) A Securitizadora deve verificar o valor de amortização extraordinária facultativa informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.4.9.1. Os recursos necessários para realização da amortização extraordinária facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2° (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a amortização extraordinária facultativa.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

4.4.9.2. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data da amortização extraordinária facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.5. Resgate. As Notas serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

4.5.1. O resgate programado das Notas de uma determinada série será realizado na respectiva Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

4.5.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de resgate das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, nos termos do presente instrumento e observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e/ou de quaisquer valores relacionados às respectivas Garantias no resgate das Notas, nos termos do presente instrumento e observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.4. A Devedora deve realizar o resgate antecipado compulsório das Notas na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado".

4.5.5. O resgate deve sempre abranger todas as Notas de uma determinada série.

4.5.6. Não será permitido o resgate parcial de Notas.

4.5.7. As Notas objeto de resgate serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

4.5.8. *Resgate Antecipado Facultativo*. A Devedora terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas a qualquer momento contado da primeira Data de Integralização (NC), sendo certo que o referido resgate antecipado facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará o resgate antecipado facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 60 (sessenta) Dias Úteis em relação à data do efetivo resgate antecipado facultativo;

(ii) A data de resgate antecipado facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado;

(iv) A comunicação de resgate antecipado facultativo deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para o resgate antecipado facultativo;

(b) O valor prévio do resgate antecipado facultativo; e

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do resgate antecipado facultativo.

(v) A Securitizadora deve verificar o valor de resgate antecipado facultativo informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.5.8.1. Os recursos necessários para realização do resgate antecipado facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o resgate antecipado facultativo.

4.5.8.2. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data do resgate antecipado facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.6. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma amortização extraordinária ou o resgate antecipado será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável, observado o disposto abaixo.

4.6.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido (e deverá ser acrescido ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado) única e exclusivamente nas hipóteses de amortização extraordinária facultativa e de resgate antecipado facultativo. Em outras palavras, o Prêmio de Pagamento Antecipado será devido única e exclusivamente nas hipóteses em que a amortização extraordinária ou o resgate antecipado ocorra por decisão unilateral da Devedora e seja feito com recursos próprios da Devedora, não relacionados ao Empreendimento e/ou Garantias. Em qualquer outra forma de amortização extraordinária (incluindo a amortização extraordinária compulsória realizada com recursos de Direitos Creditórios e/ou de Distribuições, conforme previsto na Cascata de Pagamentos) e em qualquer outra forma de resgate antecipado, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será aplicável.

4.7. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

4.7.1. Os recursos dos Fundos de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir os pagamentos de Remuneração das Notas.

4.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos de um Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos e, subsidiariamente, caso tais valores sejam

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o respectivo Fundo de Reserva até o limite do respectivo Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

4.7.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

4.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

4.7.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Reserva é o saldo devedor dos CRI. Dessa forma, caso haja aumento do valor do saldo devedor dos CRI ao longo da Operação, o respectivo Valor Mínimo do Fundo de Reserva também será proporcionalmente ajustado, observado o disposto na Cláusula "Saldo do Patrimônio Separado".

4.8. Fundo de Amortização. O Fundo de Amortização será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição Fundo de Amortização, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

4.8.1. Os recursos do Fundo de Amortização serão utilizados pela Securitizadora para cobrir os pagamentos de 3 (três) PMTs.

4.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos de um Fundo de Amortização venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Amortização, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos e, subsidiariamente, caso tais valores sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o respectivo Fundo de Reserva até o limite do respectivo Valor Mínimo do Fundo de Amortização.

4.8.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

4.8.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

4.8.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Amortização são as PMT de Remuneração das Notas. Dessa forma, caso haja aumento do valor dessas PMT ao longo da Operação, o respectivo Valor Mínimo do Fundo de Amortização também será proporcionalmente ajustado, observado o disposto na Cláusula "Saldo do Patrimônio Separado".

4.9. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Capítulo
Cascata de Pagamentos

5.1. Cascata. A ordem de prioridade de pagamentos de uma respectiva série de Notas abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e dos respectivos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia vinculada à respectiva série) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, na seguinte forma:

(i) Pagamento do valor mensal de RET para o respectivo mês, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável;

(ii) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável;

(iii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;

(iv) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;

(v) Recomposição do Fundo de Amortização, se aplicável;

(vi) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

(vii) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária das Notas (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

(viii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas, se aplicável;

(ix) Pagamento de parcela de amortização ordinária das Notas, nos termos do Anexo "Cronograma de Pagamentos", se aplicável; e

(x) Eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos serão aplicados da seguinte forma:

Com recursos oriundos dos Direitos Creditórios da Fase I do Empreendimento:

(a) 100% (cem por cento) dos excedentes serão utilizados para amortização extraordinária compulsória das Notas, sendo que poderão ser utilizados para recomposição do Fundo de Reserva, do Fundo de Amortização e do Fundo de Despesas em caso de desenquadramento;

Com recursos oriundos dos Direitos Creditórios das Fases II e III do Empreendimento:

(a) Os recursos serão direcionados para o Fundo de Obras até que seja constatado, pela Securitizadora por meio do Relatório de Medição, que o referido fundo possui recursos suficientes para a finalização das obras das fases II e III do Empreendimento; e

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(b) Após a constatação do item "a", acima, e após o Habite-se parcial referente à fase II do Empreendimento, os recursos excedentes serão utilizados para amortização extraordinária compulsória das Notas.

5.1.1. O item (i) da Cascata de Pagamentos será cumprido mediante disponibilização à Devedora do valor mensal de RET aplicável sobre recursos oriundos dos respectivos Diretos Creditórios depositados na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior, e a Devedora desde já se obriga a utilizá-los integralmente no pagamento do respectivo RET, observado que, caso a Razão de Garantia esteja descumprida ou a Devedora esteja inadimplente com as obrigações assumidas nos Documentos da Operação, a disponibilização do valor referente ao RET para a Devedora não ocorrerá.

5.1.2. A liberação acima será feita por meio de transferência de valores para a Conta da Devedora, pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Pagamento.

Capítulo
Garantias

6.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

6.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

6.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

6.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento, conforme o caso. Para esse fim, todos as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

6.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

6.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

6.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

6.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI.

6.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

6.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

6.2.12. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência dessa.

6.3. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas.

6.3.1. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste instrumento, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações decorrentes do Lastro inadimplidas.

6.3.2. As obrigações decorrentes do Lastro serão cumpridas pelos Avalistas mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

6.3.3. O Aval ora prestado considera-se prestada a título oneroso, uma vez que o Avalista pessoa jurídica pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

6.3.4. Os Avalistas podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

6.3.5. Os Avalistas renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

6.3.6. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Lastro venha a ser executado.

6.3.7. Os Avalistas reconhecem que:

(i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste Lastro e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;

(ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste Lastro sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e

(iii) após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

6.3.8. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa ao Lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

6.3.9. A Devedora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

6.3.10. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora.

6.3.11. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

6.3.12. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso qualquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

6.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com as garantias reais imobiliárias representadas pela AFI (Devedora) e pela AFI (Opportunity), nos termos do respectivos Contratos de AFI.

6.4.1. Uma vez geradas as Unidades do Empreendimento, com a individualização das respectivas matrículas, a respectiva AFI (Devedora) passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia objeto do Contrato de AFI (Devedora), as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento.

6.4.2. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão das AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelos Garantidores AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

6.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pelas AFP (Devedora) e pela AFP (Opportunity), nos termos dos respectivos Contratos de AFP, observado o disposto abaixo.

6.5.1. A partir da data de implementação da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.6. do Contrato de AFP referente à AFP (Devedora), a Devedora deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. Em relação às Distribuições da Opportunity, estas continuarão sendo pagas aos respectivos Garantidores AFP, exceto na hipótese de inadimplência de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Garantidores previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, momento em que as Distribuições da Oportunitty deverão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação da Securitizadora nesse sentido, serem depositadas exclusivamente na Conta Centralizadora.

6.5.2. Caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela Devedora (ou recebido pelos respectivos Garantidores AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora e os respectivos Garantidores AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

6.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.5.4. As Partes estabelecem que a AFP (Opportunity) será liberada pela Securitizadora exclusivamente após a comprovação, pela Devedora e/ou pelos Garantidores AFP, do registro da AFI sobre Imóvel Garantia de propriedade da Opportunity em favor da Securitizadora, bem como da comprovação da finalização do processo de georreferenciamento do referido imóvel.

6.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF.

6.6.1. A partir da presente data, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora e serão aplicados de acordo com a Cláusula "Cascata de Pagamentos".

6.6.2. Caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pela Devedora e/ou respectivo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora se obriga a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

6.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

6.6.4. Após a celebração do Contrato CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, seguirão sendo realizadas pela Devedora.

6.6.5. A partir da presente data, o Contrato CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de respectivas listas de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte das referidas Garantias.

6.7. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

6.7.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

6.7.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

6.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

6.7.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

Capítulo
Razão de Garantia

7.1. Razão de Garantia. A Devedora deverá assegurar que a Razão de Garantia respeitada, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.1.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, será a responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia, ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

7.1.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento da Razão de Garantia, a Securitizadora reterá todos os valores excedentes, disponíveis na Conta Centralizadora, e que seriam devolvidos à Devedora de acordo com a Cascata de Pagamentos, e os utilizará na amortização extraordinária compulsória das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia.

7.1.3. Sem prejuízo do acima disposto, caso os recursos excedentes disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição da Razão de Garantia, nos termos acima, a Securitizadora notificará a Devedora para que esta realize o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para amortização extraordinária compulsória das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia.

7.1.4. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima.

Capítulo
Covenants

8.1. *Covenants*. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes Covenants sejam respeitados:

(i) Preço mínimo de venda das Unidades do Empreendimento de R$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais) por metro quadrado, líquido de comissão de corretagem (considerando valores recebidos e não inclusos nos contratos de compra e venda);

(ii) A Devedora não pode realizar qualquer forma redução de capital, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(iii) A Devedora não pode realizar Distribuições ou qualquer forma de pagamento de dividendos;

(iv) A Devedora não pode celebrar, contratar ou tomar qualquer mútuo ou qualquer forma de endividamento (exceto pelos Planos Empresários autorizados neste instrumento);

(v) A Devedora não pode prestar garantias a terceiros e/ou realizar venda de ativos (exceto de Unidades nos termos permitidos neste instrumento);

(vi) Não pode haver qualquer venda, cisão ou reorganização societária da Devedora;

(vii) Não pode haver descumprimento de Razão de Garantia, sem a respectiva recomposição nos termos exigidos neste instrumento;

(viii) Não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia que estipule qualquer forma de pagamento por meio de entrega de Unidades

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

e/ou que impossibilite ou limite a possibilidade de que todas as Unidades de um Empreendimento sejam objeto da respectiva AFI e da respectiva CF;

(ix) O Empreendimento e respectivos bens e direitos deverão contar com a instituição de Regime de Afetação e respectivo patrimônio de afetação, bem como seguir as exigências e regras aplicáveis ao funcionamento do Regime de Afetação;

(x) A Devedora deve contratar (e manter contratados) os respectivos Seguros, sempre indicando a Securitizadora como única beneficiária;

(xi) Nenhuma das Unidades poderá ser vendida ou ser objeto de acordo de venda de maneira diversa daquela permitida neste instrumento;

(xii) Não pode haver atraso ou desvio de obras do Empreendimento superior a 5% (cinco por cento) ou superior a 3 (três) meses, o que ocorrer primeiro, em relação ao respectivo Cronograma de Obras, conforme atestado em Relatório de Medição; e

(xiii) Os sócios da Devedora (incluindo, mas não apenas, sócios por meio de Sociedade em Contas de Participação, conforme aplicável), não poderão retirar recursos e/ou quaisquer ativos da Devedora, a qualquer título.

Capítulo
Monitoramento

9.1. Agente de Monitoramento. O Agente de Monitoramento terá a responsabilidade de acompanhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios, bem como, eventualmente, de sua gestão e cobrança, nos termos dos Documentos da Operação e do Contrato de Monitoramento.

9.2. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, até o dia 5 (cinco) de cada mês, o Relatório da Devedora com as informações referentes ao mês imediatamente anterior.

9.2.1. As informações do Relatório da Devedora devem ser disponibilizadas ao Agente de Monitoramento de acordo com a regras estabelecida no Contrato de Monitoramento para tanto.

9.2.2. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Devedora, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração para o 5º (quinto) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos, sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.

9.3. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório da Devedora e do Relatório da Securitizadora.

9.3.1. A Devedora deverá conceder ao Agente de Monitoramento acesso livre e regular à Conta da Devedora (bem como às contas correntes de titularidade da Devedora previstas no Crédito Associativo, conforme o caso), exclusivamente para fins de consulta das referidas contas e para viabilizar as funções de acompanhamento e fiscalização do Agente de Monitoramento previstas neste instrumento.

Capítulo
Comercialização de Unidades

10.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar as respectivas Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

10.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Direitos Creditórios ou aos Contratos de Financiamento, entretanto, a Devedora assegura que todos os Contratos de Direitos Creditórios, bem como os Contratos de Financiamento, celebrados a partir desta data contenham as cláusulas e disposições claras e inequívocas de que:

(i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e

(ii) Os Direitos Creditórios oriundos do respectivo Contrato de Direito Creditórios e/ou Contrato de Financiamento foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora e devem ser pagos diretamente na Conta Centralizadora.

10.1.2. Para os fins da Cláusula acima, todos os Contratos de Direitos Creditórios ou os Contratos de Financiamento deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do Anexo "Modelo de Cláusulas Obrigatórias". Essa obrigação será verificada pelo Agente de Monitoramento.

10.1.3. Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta Centralizadora, e o Devedor dos Direitos Creditórios deve ter ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

10.1.4. Adicionalmente, a Devedora deve enviar à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento cópia de todos os Contratos de Direitos Creditórios (e de todos os Contratos de Financiamento) celebrados, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao mês de sua celebração e, caso qualquer um destes não receba as cópias aqui mencionadas, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, qualquer um deles constate que o disposto neste Capítulo não foi observado em um determinado Contrato de Direito Creditório (e/ou Contrato de Financiamento) a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

10.1.5. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora, sendo o recebimento aqui mencionado deverá ser atestado pelo Agente de Monitoramento, como condição para a liberação.

10.1.6. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade, a Securitizadora poderá anuir com a liberação, desde que:

(i) A Securitizadora constate que o Contrato de Financiamento indica a Conta Centralizadora como única conta destino do respectivo repasse; e

(ii) A previsão de repasse indicada no Contrato de Financiamento não seja superior a 30 (trinta) dias contados da liberação da AFI existente sobre a respectiva Unidade.

10.1.7. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições acima, conforme aplicáveis, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta do respectivo Contrato de AFI), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

10.1.8. Exclusivamente em relação à AFI (Opportunity), as Partes convencionam que a liberação ou substituição da referida garantia poderá ocorrer desde que (i) o Habite-se das fases I, II e III do Empreendimento tenham sido emitidos; (ii) que o Agente de Monitoramento ateste, por meio do Relatório de Monitoramento, que a totalidade dos Direitos Creditórios está sendo direcionada para a Conta Centralizadora; e (iii) o *Loan to Value* – LTV máximo de 60% (sessenta por cento) está cumprido, sendo que, para tanto, ele calculado pela soma dos Créditos Elegíveis (definido no item Razão de Garantia do Anexo "Fórmulas") vendidos a valor presente com o valor de Unidades em estoque a custo sobre o saldo devedor atualizado do CRI.

10.2. RET. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos dos Direitos Creditórios correspondentes ao montante necessário para o pagamento, pela Devedora, do respectivo RET serão liberados à Devedora, nos termos da Cascata de Pagamentos, sendo certo que, para tanto, a Securitizadora considerará as informações, inclusive os valores, do RET previstas no Relatório de Monitoramento, e não fará qualquer juízo de autenticidade e/ou veracidade das informações recebidas.

10.2.1. Para fins do disposto acima, a Devedora deverá incluir no respectivo Relatório da Devedora, as informações acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades (incluindo a identificação da Unidade, data de pagamento, valor pago etc.), acompanhado do respectivo Contrato de Direitos Creditórios, bem como da comprovação do pagamento do RET.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Capítulo
Empreendimento

11.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos desta Cláusula.

11.1.1. O Agente de Medição realizará medições físicas e financeiras das obras do Empreendimento de acordo com o Cronograma de Obras, mensalmente, sempre englobando o período compreendido do primeiro ao último dia do respectivo mês, e emitirá o respectivo Relatório de Medição após cada medição.

11.1.2. O Relatório de Medição deve atestar e conter, entre outras informações, a comprovação das despesas incorridas no mês imediatamente anterior (quando aplicável), bem como deve apontar o valor estimado das despesas para o mês corrente e demais meses.

11.1.3. O Relatório de Medição deve ser entregue pelo Agente de Medição à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, até o 10 (dez) de cada mês.

11.1.4. 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 do Empreendimento no Relatório de Medição.

11.1.5. As obrigações do Agente de Medição estão devidamente descritas no respectivo Contrato de Medição.

11.1.6. A Devedora se obriga a concluir as obras de cada Empreendimento e a emitir o respectivo Habite-se de cada fase, até a respectiva Data de Entrega.

11.1.7. As obrigações e o escopo da função que devem ser desempenhadas pelo Agente de Medição no âmbito da Operação são aquelas descritas no Contrato de Medição.

11.1.8. Com a finalidade de viabilizar os serviços prestados pelo Agente de Medição e sem prejuízo das disposições previstas no Contrato de Medição, a Devedora se obriga a enviar ao Agente de Medição, semanalmente, a programação detalhada dos serviços propostos para o próximo período, e, mensalmente:

(i) Pedidos e contratos apropriados na mesma estrutura da estrutura analítica de projeto;

(ii) Saldos dos contratos na mesma estrutura da estrutura analítica de projeto;

(iii) Cronograma de suprimentos, identificando a carência de cada etapa de contratação do departamento de suprimentos da construtora;

(iv) Relatório mensal e/ou semanal contemplando o cronograma físico atualizado das obras do Empreendimento;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(v) Medições de obra do Empreendimento;

(vi) Relatório de pagamentos do período, com relação de notas fiscais apropriadas na mesma estrutura da estrutura analítica de projeto;

(vii) Controle do valor contratado e saldo a contratar de cada atividade.

(viii) Plano de ação detalhado, caso seja identificado desvios frente ao planejado nas obras do Empreendimento; e

(ix) Apresentar tabela representando o total de Unidades, as Unidades vendidas e a entrega das Unidades (marcando a data do agendamento da vistoria, se a Unidade foi aceita ou reprovada).

11.2. Fundo de Obras. O Fundos de Obras será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da primeira Integralização (NC), nos termos deste instrumento, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações (NC), nos termos deste instrumento.

11.2.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento.

11.2.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora por meio de Liberações (Fundo de Obras), e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento no mês de emissão do Relatório de Medição. Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Liberação (Fundo de Obra).

11.2.3. As Partes estabelecem que a taxa devida à Devedora na qualidade de construtora será limitada a 10% (dez por cento) do custo total das obras do Empreendimento e será pago mensalmente com recursos oriundos do Fundo de Obras, devendo constar nos envios recorrentes ao gerenciador de obras. Caso seja constatado pela Securitizadora, conforme previsto no Relatório de Medição, que houve atraso nas obras do Empreendimento superior a 10% (dez por cento) ou superior a 6 (seis) meses, o que ocorrer primeiro, ou que o valor total para a finalização das obras do Empreendimento ultrapassou o percentual de 5% (cinco por cento) do inicialmente previsto, o percentual da taxa devida à Devedora será reduzido a 5% (cinco por cento) e retornará ao percentual de 10% (dez por cento) caso o respectivo atraso ou estouro de obras tenha sido superado.

11.2.4. As Liberações (Fundo de Obras) ocorrerão em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, de que:

(i) O Relatório de Medição aplicável foi entregue à Securitizadora;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(ii) Os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da Liberação (Fundo de Obras) imediatamente anterior (se aplicável) foram entregues à Securitizadora; e

(iii) As Condições Precedentes aplicáveis às Liberações (Fundo de Obras) foram integral e cumulativamente implementadas.

11.2.5. 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 do Empreendimento no Relatório de Medição.

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

11.2.7. As Partes desde já concordam que a Securitizadora limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes dos Relatório de Medição. A Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Medição.

11.2.8. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição, conforme enviadas pela Devedora, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

11.2.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), 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.

11.2.10. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos, nos termos da Cláusula "Cascata de Pagamentos".

11.2.11. Caso exista desvio, positivo, entre os custos totais necessários para a conclusão das obras do Empreendimento, assim considerados como aqueles incorridos e os a incorrer, e o orçamento inicial para conclusão das obras do Empreendimento apresentado pela Devedora, conforme consta

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

no primeiro Relatório de Medição, a Devedora deverá suportar essa diferença, com recursos próprios.

11.3. Crédito Associativo ou Financiamento à Produção. A Devedora terá a prerrogativa de celebrar Crédito Associativo a qualquer tempo.

11.3.1. As Partes reconhecem que os termos e condições do Crédito Associativo exigirão a constituição de determinadas garantias que, tipicamente, envolvem os ativos que são objeto das Garantias da Operação.

11.3.2. Nesse sentido, a Securitizadora desde já concorda em liberar das Garantias constituídas para a Operação os ativos que a instituição financeira credora do respectivo Crédito Associativo demande que sejam constituídos como garantia do referido plano, sempre e quando não represente descumprimento da Razão de Garantia e tampouco de qualquer outra obrigação (pecuniária ou não pecuniária) da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumida nos Documentos da Operação.

11.3.3. As Partes concordam, no entanto, que a liberação acima prevista está sujeita a determinadas condições estabelecidas abaixo que devem ser observadas pela Devedora e respectivos Garantidores, no momento da liberação das Garantias, durante a vigência do respectivo Crédito Associativo e após a quitação do respectivo Crédito Associativo, conforme aplicável:

(i) Serão liberadas única e exclusivamente as Garantias exigidas pelo respectivo Crédito Associativo. Para fins de clareza, as Partes desde já reconhecem que qualquer ativo não exigido pelo Crédito Associativo como garantia (sejam as Participações, seja parte do(s) Imóvel(is) Garantia objeto da AFI (Devedora) ou, ainda, parte dos Direitos Creditórios) não será liberado e permanecerá como Garantia da Operação; e

(ii) Em nenhuma hipótese a liberação de Garantias acima prevista poderá representar ou acarretar o descumprimento da Razão de Garantia.

11.3.4. A Devedora se obriga a repassar a totalidade dos recursos oriundos do Crédito Associativo para a Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos referidos recursos. Tais recursos serão aplicados, pela Securitizadora, conforme a Cascata de Pagamentos e eventuais excedentes serão direcionados para o Fundo de Obras.

11.3.5. Se por ocasião da contratação do respectivo Crédito Associativo, por exigência do agente financeiro do Crédito Associativo, as Partes não chegarem a um acordo quanto às Garantias que serão mantidas para a Operação, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado facultativo das Notas para quitação total do valor devido.

11.4. Procedimento. A Devedora e os respectivos Garantidores devem comunicar a Securitizadora com antecedência em relação à data de celebração do respectivo Crédito Associativo para informar quais serão os ativos exigidos como garantia do referido plano e que, portanto, serão liberados das Garantias da Operação.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Essa comunicação deve contar com cópia da versão final da minuta dos instrumentos de formalização do respectivo Crédito Associativo, além do cronograma financeiro de liberação dos valores.

11.4.1. Os ativos liberados das Garantias da Operação para que sejam constituídos como garantia do respectivo Crédito Associativo deverão, quando possível, ser reconstituídos como Garantia da Operação. Isso vale tanto para Imóveis Garantia objeto da AFI (Devedora), Unidades, Participações e Direitos Creditórios que não tenham sido solicitados (ou limitados) pelo Crédito Associativo, quanto para Imóveis Garantia objeto da AFI (Devedora), Unidades, Participações e Direitos Creditórios que estejam livres e desonerados durante a vigência e após a quitação do Crédito Associativo.

11.4.2. Como exemplo do disposto acima, se o Crédito Associativo exigir 80% (oitenta por cento) dos Direitos Creditórios do respectivo Empreendimento como garantia, 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios não serão liberados (serão mantidos como Garantia da Operação), e os 80% (oitenta por cento) exigidos pelo Crédito Associativo serão liberados, porém serão reconstituídos como Garantia da Operação, sob condição suspensiva de celebração e quitação do Crédito Associativo, ou seja, essa reconstituição somente gerará qualquer efeito, se e quando o Crédito Associativo for celebrado e quitado (mas não antes disso). Esse mecanismo permite que os ativos exigidos pelo Crédito Associativo sejam liberados com algum grau de conforto para a Operação e, ao mesmo tempo, viabiliza a celebração do Crédito Associativo sem qualquer impedimento do ponto de vista da respectiva instituição financeira.

11.4.3. Ademais, a Devedora concorda que eventuais devoluções de recursos de recebíveis de compra e venda de Unidades e/ou de excedentes previstas no Crédito Associativo também deverão ser objeto da CF. Nesse sentido, o Contrato de CF, por meio dos aditamentos estipulados na Cláusula 11.4.6., deverá prever que essas devoluções são parte da CF e integram a definição de "Direitos Creditórios", bem como deverá prever a obrigação da Devedora em transferir esses recursos para a Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu recebimento pela Devedora.

11.4.4. Adicionalmente, uma vez liberada a AFI (Devedora) sobre o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, em benefício do Crédito Associativo, a Devedora terá a obrigação de constituir, às suas expensas, hipoteca em 2º (segundo) grau sobre o(s) Imóvel(is) Garantia liberado(s), em benefício da Securitizadora, para assegurar o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas. A respectiva escritura de hipoteca deve ser lavrada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de liberações da(s) AFI (Devedora) aqui mencionada(s), e deverá estar efetivamente registrada em RGI no prazo estipulado entre as Partes no referido instrumento.

11.4.5. Sem prejuízo do disposto acima, para o caso daqueles ativos em que não seja possível impor constituição de garantia sob condição suspensiva (como por exemplo alienação fiduciária de imóveis perante RGI), a reconstituição será estipulada como promessa (obrigação) da Devedora a ser cumprida em determinado prazo após a quitação do Crédito Associativo.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

11.4.6. Uma vez realizada a comunicação prevista no *caput*, as Partes deverão preparar aditamentos aos Documentos da Operação para refletir o disposto acima. Os termos dos aditamentos devem ser acordados por todas as Partes, incluindo pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI).

11.4.7. As Partes concordam que a celebração dos aditamentos acima previstos é condição para a celebração do termo de liberação das Garantias exigidas pelo respectivo Crédito Associativo.

11.4.8. A Devedora se obriga a enviar à Securitizadora todos os instrumentos de formalização do respectivo Crédito Associativo em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida celebração.

11.4.9. A Devedora deve comunicar a Securitizadora a respeito da quitação do respectivo Crédito Associativo em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida quitação.

11.4.10. Uma vez quitado o Crédito Associativo, se existirem ativos livres e não englobados pela CF e ou pela hipoteca em 2º (segundo) grau prevista acima, as Partes deverão celebrar os Contratos de Garantia necessários para constituir esses ativos em Garantia da Operação, usando como modelo os mesmos Contratos de Garantia celebrados nesta data. Essa celebração deverá ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis contados da quitação do Crédito Associativo.

Capítulo
Vencimento Antecipado

12.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

Obrigações da Operação

(i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

(iii) Descumprimento de um *Covenant* estabelecido neste instrumento;

Crédito

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(iv) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;

(v) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(vi) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas da Devedora não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado quando esse encerramento ocorrer como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido;

(vii) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(ix) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(x) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xi) Descumprimento de obrigação pecuniária prevista nos documentos constitutivos do Crédito Associativo e/ou decretação de vencimento antecipado do Crédito Associativo, salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento ou vencimento antecipado não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xiii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xiv) Decretação de vencimento antecipado das Notas de uma série;

(xv) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;

(xvi) Caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor constitua, a partir da presente data, qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários que tenham valor igual ou superior aos valores cíveis e trabalhistas contingenciados nos apontamentos demonstrados em Relatório de Auditoria;

Garantias

(xvii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme permitidas nos referidos documentos;

(xviii) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora e/ou os Garantidores não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI);

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(xix) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xx) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar uma Garantia (ou, ainda os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionas à uma Garantia), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou do respectivo Garantidor, conforme aplicável, sobre uma Garantia (ou, ainda sobre os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionas à uma Garantia), e a Devedora e/ou os Garantidores não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, desde que aprovados pelos Titulares dos CRI;

(xxi) Descumprimento da obrigação de recomposição de Razão de Garantia, nos termos deste instrumento;

(xxii) Caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;

(xxiii) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia, e a Devedora e/ou os Garantidores não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, desde que aprovados pelos Titulares dos CRI;

(xxiv) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 10% com relação ao respectivo Cronograma de Obras;

(xxv) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI relacionados às Garantias, conforme previstos em um Documento da Operação;

Garantias

(xxvi) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou de qualquer Garantidor e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades,

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxvii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;

(xxviii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor;

(xxix) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe ou possa importar em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação;

(xxx) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;

(xxxi) Resgate ou amortização de quotas ou ações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;

(xxxii) Pagamento pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com o disposto neste instrumento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios) e/ou em desacordo com as regras do Regime de Afetação do respectivo Empreendimento;

Formalização

(xxxiii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(xxxiv) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxv) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;

(xxxvi) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xxxvii) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

Destinação de Recursos

(xxxviii) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;

(xxxix) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;

(xl) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

Seguros

(xli) Caso alguma Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos deste instrumento;

(xlii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro;

Atividades da Devedora e Garantidores

(xliii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

(xliv) Descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;

(xlv) Existência contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

(xlvi) Existência contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Compliance

(xlvii) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas, Parte Relacionada e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xlviii) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou à Legislação Socioambiental;

Gerais

(xlix) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

(I) Constituição de qualquer Ônus sobre quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação; e/ou

(Ii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

12.1.1. No temos da Cláusula "Obrigações Adicionais", a Devedora deve comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado. Contudo, o descumprimento desse dever não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora, Agente Fiduciário ou pelos Titulares dos CRI.

12.1.2. Verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado não sanado no respectivo prazo de cura (quando existente) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

12.1.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

12.2. Convocação, Instalação e Deliberação. Verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado não sanado no respectivo prazo de cura (se e quando existente), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI) para que os Titulares dos CRI deliberem a respeito do vencimento antecipado das Notas.

12.2.1. As regras, procedimentos e quóruns para convocação e instalação de Assembleia (CRI), bem como para as regras para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI em uma Assembleia (CRI), incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

12.2.2. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia (CRI) por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento.

12.3. Declaração de Vencimento Antecipado. O vencimento antecipado das Notas será declarado em Assembleia (CRI), de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida assembleia.

12.4. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado aplicável em até 5 (cinco)

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

12.4.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

12.4.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada nesta Cláusula, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado no pagamento da obrigação prevista no *caput*.

Capítulo
Despesas

13.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

13.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

13.3. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

13.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados de recursos de Integralizações (NC), nos termos deste instrumento.

13.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer RGI, RTD e/ou Junta, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

13.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

(i) Valores relacionados ao pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e respectivos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(ii) Fundos de Despesas;

(iii) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e

(iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

13.3.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos da Cascata de Pagamento e os recursos existentes no respectivo Fundo de Despesas sejam insuficientes parta pagamento das Despesas da Operação e caso a Devedora e/ou os Garantidores não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do respectivo Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas".

13.3.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, em Assembleia (CRI).

13.3.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

13.3.7. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

13.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

13.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, às expensas da Devedora.

13.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora.

13.4.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

13.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

13.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

13.4.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

13.5. Fundos de Despesas. Os Fundos de Despesas serão constituídos por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

13.5.1. Os recursos dos Fundos de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis) em relação à respectiva série de Notas e, eventualmente, nos termos da Cláusula "Regime de Afetação", em relação a todas as séries de Notas.

13.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos de um Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao respectivo Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos e, subsidiariamente, caso tais valores sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o respectivo Fundo de Despesas até o limite do respectivo Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

13.5.3. As Partes reconhecem que, na presente data, o Agente de Medição e o Agente de Monitoramento ainda não foram contratados e, portanto, os custos dessa contratação ainda não integram as Despesas da Operação. Contudo, a partir do momento em que sejam contratados, os respectivos custos de contratação passarão a integrar as Despesas da Operação, aumentando assim o valor mensal das Despesas Recorrentes e, portanto (em razão do disposto na Cláusula 13.5.6.), aumentarão também os Valores Mínimos dos Fundos de Despesas. Dessa forma, se esse aumento gerar descumprimento de Valores Mínimos dos Fundos de Despesas, a recomposição, especificamente nesse caso, não será feita prioritariamente nos termos da Cascata de Pagamentos (CRI) e tampouco na forma do disposto na Cláusula 3.9.9., mas exclusivamente com recursos próprios da Devedora.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

13.5.4. As recomposições pela Devedora acima serão realizadas por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

13.5.5. O descumprimento de uma obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

13.5.6. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesas foi o valor mensal das Despesas Recorrentes das respectivas Séries de Notas. Dessa forma, caso haja aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, então o respectivo Valor Mínimo do Fundo de Despesas também será proporcionalmente ajustado, observado o disposto na Cláusula "Saldo do Patrimônio Separado".

Capítulo
Tributos

14.1. Tributos. Ficarão a cargo da Devedora todos os tributos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos, remuneração, reembolsos e demais obrigações devidas pela Devedora e/ou Garantidores no âmbito da Operação, incluindo todos aqueles relacionados às Despesas da Operação e/ou aos custos com cartórios e/ou Juntas.

14.1.1. Os pagamentos mencionados acima, portanto, devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer os tributos, taxas, contribuições e demais encargos que incidam ou que venham a incidir sobre os estes instituídos em conformidade com a lei, direta ou indiretamente (gross up), incluindo valores de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre esses pagamentos.

14.1.2. A Devedora desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Securitizadora pertinentes aos tributos, taxas contribuições e/ou demais encargos acima mencionados, devidos segundo a legislação vigente à época, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação, ou, ainda, reembolsados, mediante reembolso no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando arcado pela Securitizadora, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Devedora será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios.

14.1.3. A Devedora se responsabiliza, ainda, por todos os custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais em razão do disposto neste Capítulo.

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

14.1.4. A Devedora deve apresentar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, os comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, taxas, tarifas, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre as suas atividades conforme relacionados à Operação.

Capítulo
Assembleia (CRI)

15.1. Assembleia (CRI). Por força da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e tendo em vista que a totalidade das Notas serão subscritas pela Securitizadora, qualquer deliberação ou referência às Notas será deliberada no âmbito da Assembleia (CRI), nos termos do Termo de Securitização.

Capítulo
Obrigações Adicionais

16.1. Obrigações da Devedora. A Devedora e os Garantidores ratificam todas as obrigações, declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação, e se obrigam, individualmente, ainda, a:

(i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão:

(a) Em relação à Devedora: até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(b) Em relação aos Garantidores que sejam pessoa jurídica (se existirem): até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(c) Em relação aos Garantidores que sejam pessoa física (se existirem): cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua realização;

(d) Enviar sempre que solicitado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, a(s) matrícula(s) atualizada(s) do(s) Imóvel(is);

(e) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Devedora envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(f) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor de qualquer Garantidor envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

(g) Informações a respeito de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Devedora e/ou de Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, no todo ou em parte, incluindo a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(h) Informação sobre ocorrência de quaisquer Evento de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(i) Informação sobre ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste instrumento deixem de ser válidas, corretas, precisas ou completas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(j) Qualquer informação relevante para a Operação que lhe venha a ser solicitada pelo Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(k) Qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(l) Os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(m) Relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contratos de Direitos Creditórios distratados/rescindidos ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias ao acompanhamento dos Direitos Creditórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(ii) Enviar à Securitizadora o termo de quitação e liberação de garantia relacionadas às obrigações assumidas pela Devedora por meio da Cédula de Crédito Bancário n.º 41501022-5, emitida pela Devedora em 11 de março de 2022 em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP, inscrita no CNPJ sob n.º 18.282.093/0001-50, e cujos créditos e acessórios oriundos da referida cédula de crédito bancário foram cedidos à Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, e serviram de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 466ª, 467ª, 468ª, 469ª, 470ª, 471ª, 472ª, 473ª e 474ª Séries da 4ª emissão da referida securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Liberação 1;

(iii) A Devedora deverá transferir para a Conta Centralizadora a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios objeto da CF depositados em conta corrente de sua titularidade ou eventualmente depositado em contas correntes de terceiros, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos referidos recursos;

(iv) A Devedora a transferir para a Conta Centralizadora a totalidade dos recursos oriundos do Crédito Associativo para a Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos referidos recursos;

(v) Finalizar o processo de georreferenciamento do Imóvel Garantia objeto do Contrato de AFI (Opportunnity) no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de emissão das Notas, observado que a comprovação da obrigação aqui prevista será cumprida após o envio da respectiva matrícula do imóvel pela Devedora à Securitizadora;

(vi) Liberar acesso para consulta, pela Securitizadora e Agente de Monitoramento, de todas as contas bancárias que a Devedora possuir e/ou vier a possuir em seu nome, assim como a comunicar a Securitizadora e o Agente de Monitoramento da abertura de qualquer nova conta em até 05 (cinco) Dias Úteis da respectiva abertura e conceder acesso a tais contas;

(vii) Comprovar, com até 30 (trinta) dias contados da primeira Data de Integralização (NC), que o contrato de construção estabelecendo a contratação da construtora responsável pela respectiva obra do Empreendimento foi devidamente celebrado;

(viii) Comprovar, com até 30 (trinta) dias contados da primeira Data de Integralização (NC), que o Agente de Medição foi devidamente contratado, em termos satisfatórios à Securitizadora;

(ix) Comprovar, com até 30 (trinta) dias contados da primeira Data de Integralização (NC), que o Agente de Monitoramento foi devidamente contratado, em termos satisfatórios à Securitizadora;

(x) Comprovar, em até 30 (trinta) dias contados da primeira Data de Integralização (NC), que os Seguros foram contratados e indicam a Securitizadora como beneficiária;

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(xi) Fornecer cópia das apólices de Seguro, bem como de comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis de solicitação feita pela Securitizadora nesse sentido;

(xii) Apresentar à Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento do respectivo Seguro, a comprovação de:

(a) Renovação dos Seguros (sempre com a Securitizadora como beneficiária); ou

(b) Comunicação à seguradora responsável solicitando a respectiva renovação, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora deverá enviar a apólice renovada à Devedora em até 30 (trinta) dias contados do referido vencimento.

(xiii) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas e dos CRI, nos termos deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a:

(a) Todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3;

(b) Registro e a publicação dos atos necessários à emissão das Notas, tais como os Atos Societários; e

(c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da Operação, Documentos da Operação e/ou Garantias, tais como Agente Fiduciário, Escriturador das Notas e Instituição Custodiante, agente de garantias (se aplicável), banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco (se aplicável), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiv) Contratar e manter contratados, às suas expensas, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, todos os prestadores de serviço necessários para a Operação, incluindo, mas não apenas, o Agente Fiduciário, o Agente de Monitoramento e o Agente de Medição, observado que a remuneração desses prestadores é considerada uma Despesa da Operação e será paga conforme o previsto neste instrumento;

(xv) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xvi) Garantir à Securitizadora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa à Devedora e aos Garantidores;

(xvii) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(xviii) Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso;

(xix) Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas e desde que haja Notas em Circulação, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

(xx) Manter, durante todo o prazo da Operação, suas demonstrações financeiras completas consolidadas, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento e, quando aplicável, auditadas, observado que, nestes casos, o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo "qualificado" ou "com abstenção de opinião";

(xxi) Cumprir as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(xxii) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

(xxiii) Comparecer a Assembleias (CRI), sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(xxiv) Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Operação, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;

(xxv) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Operação de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xxvi) Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(xxvii) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxviii) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

abster de praticar quaisquer 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; e

(xxix) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente.

Capítulo
Declarações

17.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

(vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;

(viii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

exequível, de acordo com os seus termos;

(x) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(xi) Não dependem economicamente de qualquer das Partes;

(xii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xiii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xiv) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;

(xv) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xvi) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(xvii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente; e

(xviii) Foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistidas por advogados durante toda a referida

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

negociação.

17.2. Declarações da Devedora e dos Garantidores. A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;

(ii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;

(iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(iv) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;

(v) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;

(vi) Não há qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar os direitos e obrigações assumidos neste instrumento;

(vii) 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 ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens,

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(viii) As informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(ix) As informações financeiras disponibilizadas à Securitizadora, em todos os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira mais atual e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(x) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xi) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, as quais estão válidas e vigentes;

(xii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer 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;

(xiii) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado;

(xiv) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;

(xv) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

da mesma forma;

(xvi) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não existe contra si e/ou contra suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xvii) Cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xviii) Está ciente e anui que o Seguros devem ser endossados à Securitizadora no prazo exigido neste instrumento e, a partir de então, todos e quaisquer recursos oriundos do prêmio dos referidos Seguros deverão ser depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos;

(xix) Está ciente e reconhece o fato de que a preservação do Aval e do valor do crédito previstos neste instrumento foram causa fundamental para a realização da Operação e para que a Securitizadora concordasse com a concessão do crédito à Devedora;

(xx) Os bens e direitos objeto das Garantias estão, na presente data, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, daqueles constituídos em garantia das Operações;

(xxi) As obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) serão (conforme aplicável) realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;

(xxii) Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas Imóvel(is) Destinatário(s) que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(xxiii) Não existe processo de desapropriação e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s), ou, ainda, à alguma área adjacente;

(xxiv) O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não está(ão) localizado(s) em área contaminada ou

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

considerada de risco de contaminação;

(xxv) O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(xxvi) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e

(xxvii) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s), responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.

17.3. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Partes a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

17.4. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na(s) Data(s) de Integralização (CRI) e durante a Operação.

Capítulo
Indenização

18.1. Indenização. A Devedora e os Garantidores obrigam-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Devedora, pelos Garantidores e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste instrumento e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Devedora serem falsas, incorretas ou inexatas; (iii) dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

18.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Devedora, os Garantidores e/ou suas Afiliadas, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

18.1.2. A obrigação de indenização prevista neste Capítulo abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa.

18.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada à primeira parcela da taxa de administração recebida pela Securitizadora.

Capítulo
Direito de Retenção

19.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou a qualquer Garantidor será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Devedora e/ou de qualquer Garantidor. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais Integralizações (NC) e Liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso, e prevalecerá sobre qualquer outra disposição deste instrumento e de qualquer dos Documentos da Operação que verse sobre o tema.

Capítulo
Cessão

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

20.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

Capítulo
Término

21.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

21.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

21.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

21.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula "Quitação", o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

Capítulo
Registros

22.1. Arquivamentos (Atos Societários). Os Atos Societários serão devidamente arquivados nas Juntas competentes.

22.1.1. O protocolo de cada Ato Societário perante a Junta competente deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data.

22.1.2. O arquivamento de cada Ato Societário perante a Junta competente deve ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo protocolo e enviado, no referido prazo, pela Devedora à Securitizadora ao Agente Fiduciário.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

22.2. Exigências. A Devedora e os Garantidores se comprometem a atender todas as eventuais exigências formuladas pelo respectivo Cartório, RGI, RTD, Junta, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso, de forma tempestiva e diligente.

22.3. Prorrogação. Um determinado prazo de registro, de arquivamento e/ou de averbação previsto neste Capítulo será automaticamente prorrogado, por igual período (conforme aplicável), exclusivamente em caso de exigências apresentadas pelo respectivo Cartório, RGI, RTD, Junta, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso.

22.4. Comprovação. As cópias dos protocolos, registros, arquivamentos e/ou averbações previstos neste Capítulo devem ser entregues pela Devedora e respectivos Garantidores à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

22.5. Obrigação de Registro. A responsabilidade pela realização dos protocolos, arquivamentos, registros e averbações previstos neste capítulo é da Devedora e dos respectivos Garantidores, sendo que, em qualquer hipótese, todo e qualquer custo ou despesa envolvido no aqui disposto será de responsabilidade exclusiva da Devedora.

22.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora e respectivos Garantidores, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei (e no presente negócio jurídico) proceder ao protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação descumprido.

Capítulo
Comunicações

23.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com "aviso de recebimento"), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
Opportunity Administração E Participações S.A.
Rua Carlos Zaim, nº 103, Itu Novo Centro,
CEP 13303-532, Itu, SP
At.: Márcio Morelli
Tel.: 11 4024-4212
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.
Márcio Morelli
Rua Carlos Zaim, nº 103, Itu Novo Centro,
CEP 13303-532, Itu, SP

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

At.: Márcio Morelli
Tel.: 11 4024-4212
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Canal Companhia de Securitização
Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição,
CEP 04.538-001, São Paulo, SP
At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

23.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

23.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

23.2.2. A Devedora e os respectivos Garantidores concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou a um Garantidor serão consideradas devidamente realizada para todos (Devedora e Garantidores), mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

23.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

23.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo
Disposições Gerais

24.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

24.2. 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

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

24.3. 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 (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

24.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

24.4.1. 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 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.

24.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

24.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis 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 envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

24.6. 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.

24.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Juntas competentes para os fins dos Documentos da Operação;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

(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;

(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;

(vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;

(vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;

(viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

24.8. 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.

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

24.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

24.11. 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, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

24.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

24.13. Proteção de Dados. A Devedora e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

24.14. 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 n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, 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.

24.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 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.

24.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

24.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo
Legislação Aplicável e Foro

25.1. 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.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

25.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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 n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 22 de novembro de 2023.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Página de Assinaturas

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Nome: Marcio Morelli
Cargo: Administrador
CPF n.º: 322.237.708-19
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Canal Companhia de Securitização

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora
CPF n.º: 104.993.467-93
E-mail: nathalia@canalsecuritizadora.com.br

Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

Nome: Marcio Morelli
Cargo: Administrador
CPF n.º: 322.237.708-19
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Opportunity Administração E Participações S.A.

Nome: Marcio Morelli
Cargo: Diretor
CPF n.º: 322.237.708-19
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Nome: Sérgio Rodriguez
Cargo: Diretor
CPF n.º: 767.567.858-34
E-mail: sergio@viscondeconstrutora.com.br

Márcio Morelli

CPF n.º: 322.237.708-19
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo

Cronograma de Pagamentos

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/12/2023	Sim	Sim	0,4000%
2	23/01/2024	Sim	Sim	0,4000%
3	23/02/2024	Sim	Sim	0,4000%
4	22/03/2024	Sim	Sim	0,4000%
5	23/04/2024	Sim	Sim	0,4000%
6	23/05/2024	Sim	Sim	0,4000%
7	21/06/2024	Sim	Sim	0,4000%
8	23/07/2024	Sim	Sim	0,4000%
9	23/08/2024	Sim	Sim	0,4000%
10	23/09/2024	Sim	Sim	0,4000%
11	23/10/2024	Sim	Sim	0,4000%
12	22/11/2024	Sim	Sim	0,4000%
13	23/12/2024	Sim	Sim	0,4000%
14	23/01/2025	Sim	Sim	0,4000%
15	21/02/2025	Sim	Sim	0,4000%
16	21/03/2025	Sim	Sim	0,4000%
17	23/04/2025	Sim	Sim	0,4000%
18	23/05/2025	Sim	Sim	0,4000%
19	23/06/2025	Sim	Sim	0,4000%
20	23/07/2025	Sim	Sim	0,4000%
21	22/08/2025	Sim	Sim	0,4000%
22	23/09/2025	Sim	Sim	0,4000%
23	23/10/2025	Sim	Sim	0,4000%
24	21/11/2025	Sim	Sim	0,4000%
25	23/12/2025	Sim	Sim	0,4000%
26	23/01/2026	Sim	Sim	0,4000%
27	23/02/2026	Sim	Sim	0,4000%
28	23/03/2026	Sim	Sim	0,4000%
29	23/04/2026	Sim	Sim	0,4000%
30	22/05/2026	Sim	Sim	0,4000%
31	23/06/2026	Sim	Sim	0,4000%
32	23/07/2026	Sim	Sim	0,4000%
33	21/08/2026	Sim	Sim	0,4000%
34	23/09/2026	Sim	Sim	0,4000%
35	23/10/2026	Sim	Sim	0,4000%
36	23/11/2026	Sim	Sim	0,4000%
37	23/12/2026	Sim	Sim	0,4000%
38	22/01/2027	Sim	Sim	0,4000%
39	23/02/2027	Sim	Sim	0,4000%
40	23/03/2027	Sim	Sim	0,4000%

41	23/04/2027	Sim	Sim	0,4000%
42	21/05/2027	Sim	Sim	100,0000%

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo
Condições Precedentes

As Partes concordam que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Integralização (CRI) possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Integralizações (CRI) somente serão realizadas se a implementação das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora.

1. **Condições Precedentes (Integralizações)**. As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que qualquer Integralização (CRI) e, portanto, para que a qualquer Integralização (NC), possa ocorrer:

Condição Precedente
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação
Inscrição da Securitizadora como titular das Notas perante o Escriturador
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria, em padrão de mercado, atestando, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a realização da Oferta
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal, preparada pelo assessor legal da Operação atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta com base na auditoria jurídica realizada
Registro do Termo de Securitização na B3
Emissão da totalidade dos CRI
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada
Inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção, cuja comprovação será dada mediante a Declaração de Veracidade e Adimplência assinada pela Devedora e Avalistas
Cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, cuja comprovação será dada mediante a Declaração de Veracidade e Adimplência assinada pela Devedora e Avalistas
Não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de suas Afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou por suas Afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, cuja comprovação será dada mediante a Declaração de Veracidade e Adimplência assinada pela Devedora e Avalistas
Inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias, cuja comprovação será dada mediante a Declaração de Veracidade e Adimplência assinada pela Devedora e Avalistas
Não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão de CRI
Não ocorrência de qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação, cuja comprovação será dada mediante a Declaração de Veracidade e Adimplência assinada pela Devedora e Avalistas
Não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior

Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração 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.

2. **Condições Precedentes (Liberação 1)**. As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação 1 possa ocorrer:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes acima
Protocolo do Ato Societário (Villa Di Trento) na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP
Protocolo do Ato Societário (Visconde) na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Protocolo do Ato Societário (Opportunity) na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP
Protocolo do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP
Protocolo do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Itu, SP
Protocolo do Contrato de AFP referente à AFP (Devedora) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP
Protocolo do Contrato de AFP referente à AFP (Devedora) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Itu, SP
Protocolo do Contrato de AFI (Devedora) perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu, SP
Protocolo do Contrato AFI (Opportunity) perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu, SP
Recebimento, pela Securitizadora, do primeiro Relatório de Monitoramento contendo a auditoria da carteira dos Direitos Creditórios
Recebimento, pela Securitizadora, do orçamento de obras do Empreendimento emitido pelo Agente de Medição
Constatação, pela Securitizadora, de que não há, nem haverá, após a realização da Liberação 1, descumprimento da Razão de Garantia
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado
Existência de recursos de Integralização (CRI)/Integralização (NC) suficientes para realização da Liberação 1

A(s) constatação(ões) prevista(s) acima seró(ão) realizada(s) pela Securitizadora e exclusivamente com base em Relatórios de Medição e Relatórios de Monitoramento disponibilizados à Securitizadora

3. Condições Precedentes (Liberação 2). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação 2 possa ocorrer:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes acima
Arquivamento do Ato Societário (Villa Di Trento) na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP
Arquivamento do Ato Societário (Visconde) na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP
Arquivamento do Ato Societário (Opportunity) na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP
Registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP
Registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Itu, SP
Registro do Contrato de AFP referente à AFP (Devedora) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP
Registro do Contrato de AFP referente à AFP (Devedora) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Itu, SP
Recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação e liberação de garantias vinculadas às obrigações assumidas pela Devedora por meio da Cédula de Crédito Bancário n.º 41501022-5, emitida pela Devedora em 11 de março de 2022 em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP, inscrita no CNPJ sob n.º 18.282.093/0001-50, e cujos créditos e acessórios oriundos da referida cédula de crédito bancário foram cedidos à Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Virgo"), e serviram de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 466ª, 467ª, 468ª, 469ª, 470ª, 471ª, 472ª, 473ª e 474ª Séries da 4ª emissão da referida securitizadora
Arquivamento da ACS da Devedora para averbação da AFP no Contrato Social da Devedora, perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP
Registro do Contrato de AFP referente à AFP (Opportunity) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP
Registro do Contrato de AFP referente à AFP (Opportunity) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Itu, SP
Anotação da AFP da Opportunity em seu respectivo Livro de Registro de Ações
Constatação de que os Seguros foram contratados e endossados à Securitizadora
Protocolo do Contrato de AFI (Opportunitty) perante Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu, SP
Constatação, pela Securitizadora, de que não haverá, após a realização da Liberação 2, descumprimento da Razão de Garantia
Recebimento, pela Securitizadora e pelo Assessor Legal, dos documentos listados na tabela abaixo indicada como "Documentos pendentes de envio para Liberação 2"
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado
Existência de recursos de Integralização (CRI)/Integralização (NC) suficientes para realização da Liberação 2

4. Condições Precedentes (Liberação (Fundo de Obras)). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação (Fundo de Obras) possa ocorrer:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes acima
Existência de recursos suficientes no respectivo Fundo de Obras para realizar a respectiva Liberação (Fundo de Obras)
Registro do Contrato de AFI (Devedora) perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu, SP
Registro do Contrato de AFI (Opportunitty) perante Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu, SP
Cumprimento das condições exigidas na Cláusula "Fundo de Obras" para que uma Liberação (Fundo de Obras) possa ser realizada
Constatação, pela Securitizadora, de que não haverá, após a realização da Liberação (Fundo de Obras), descumprimento da Razão de Garantia
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado
Existência de recursos de Integralização (CRI)/Integralização (NC) suficientes para realização da Liberação (Fundo de Obras)

Documentos pendentes de envio para Liberação 2
Certidão do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal competente indicando a (in)existência de débitos e autos de infração relacionados aos Imóveis Garantia e em nome dos Garantidores AFI.
Apólice do Seguro relacionado às obras do Empreendimento
Certidão indicando que o Imóvel Garantia (de titularidade da Opportunity) não se encontra em área objeto de desapropriação, emitida pelo órgão municipal, estadual e federal.

Certidão indicando que o Imóvel (de titularidade da Opportunity) não se encontra em área de tombamento ou entorno de imóvel tombado, emitida pelo órgão municipal, estadual e federal (IPHAN).

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo
Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma, as quais incluem, dentre outras e sem a elas se limitar, aquelas incorridas com a aquisição de materiais, com o pagamento de fornecedores de produtos e serviços, com o pagamento da remuneração devida aos profissionais envolvidos na realização das obras (ainda que a dedicação não seja exclusiva) etc. ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabelas 1 abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**"):

Tabela 1 – Identificação de Imóvel(is) Destinatário(s) e de Recursos Destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária	Valor a ser alocado ao Imóvel Destinatário
01	105466	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP	Rua Herculano de Toledo Prado, 255, Pq. Residencial Mayard, Itú, São Paulo	Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.976.852/0001-42	46% dos recursos das Notas
02	111215	2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP	Rua Antônio Perez Hernandez, 900, Parque Campolim, Sorocaba, São Paulo	Maison Visconde Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 41.001.597/0001-76	54% dos recursos das Notas

2. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 13 abaixo.

3. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

4. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou 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 da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas

5. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas 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

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

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.

6. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

7. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e

(iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por cada Sociedade Destinatária serão transferidos pela Devedora à respectiva Sociedade Destinatária, por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; (b) aumento de capital; e/ou (c) por meio de integralização dos recursos na Sociedade Destinatária.

8. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

9. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

10. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

11. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

12. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da tabela abaixo:

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (em R$)

Imóvel	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2º Semestre/24	1ºSemestre/25
01	R$ 13.254.511,41	R$ 27.211.809,04	R$ 41.330.176,64	R$ 19.205.860,80

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação 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, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, 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. Ademais, 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.

13. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em julho e janeiro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de julho de 2023 e o segundo em 15 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

> ***{Qualificação da Devedora}**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	*Proprietário*	*Matrícula / Cartório Endereço*	*Status da Obra (%)*	*Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma*	*Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros*	*Comprovante de pagamento*	*Percentual do recurso utilizado no semestre*	*Valor gasto no semestre*
{==}	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*
Total destinado no semestre								*{==} %*
Valor desembolsado								*R$ {==}*
Saldo a destinar								*R$ {==}*
Valor Total da Operação								*R$ {==}*

> *Declara que os Documentos Comprobatórios, 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.*
>
> *Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.*

14. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

15. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos Imóveis Destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

16. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

17. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Destinação de Recursos (Reembolso)

18. Não aplicável.

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo
Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

Despesas Iniciais

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor (R$)	Impostos	Valor Total (R$)
B3 | CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	23.200,00	0,00%	23.200,00
B3 | CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
NFA	Assessor Legal	A vista		79.000,00	14,53%	92.430,09
Oliveira Trust	Agente Registrador	A vista		10.000,00	16,33%	11.951,72
Trustee	Agente Fiduciário	A vista		13.500,00	16,33%	16.134,82
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		45.000,00	16,33%	53.782,72
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		5.000,00	14,25%	5.830,90
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	24.000,00	0,00%	24.000,00
VBI *	Estruturador	A vista	1,800000%	900.000,00	0,00%	900.000,00
Renda *	Originador	A vista	3,000000%	1.500.000,00	16,33%	1.792.757,26
OGFI	Auditoria	A vista		16.664,00	0,00%	16.664,00
CTE	Diagnostico	A vista		12.500,00	0,00%	12.500,00
Reis Advogados	Certidões e Registro	A vista		15.000,00	0,00%	15.000,00
TOTAL				**2.647.951,83**		**2.969.004,06**

Obs: As depsas com * estão sendo realizado em cima de uma emissão no valor de R$ 50.000.000,00. Caso o valor efetivamente integralizado seja maior, os valores serão reajustado conforme integralização.

RECORRENTE

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor (R$)	Impostos	Valor Total (R$)
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,001750%	1.400,00	0,00%	1.400,00
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	880,00	0,00%	880,00
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		277,20	0,00%	277,20
Trustee	Agente Fiduciário	Anual		13.500,00	16,33%	16.134,82
Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		13.200,00	16,33%	15.776,26
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	Anual		15.000,00	12,15%	17.074,56
Oliveira Trust	Escrituração da Nota Comercial	Anual		6.000,00	16,33%	7.171,03
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
Contabilidade	Contador	Mensal		350,00	0,00%	350,00
UHY Bendorautes	Auditoria	Anual		4.500,00	13,65%	5.211,35
CTE	Medição de Obra	Mensal		8.600,00	0,00%	8.600,00
OGFI	Servicer	Mensal		5.500,00	0,00%	5.500,00
Arbi	Conta Vinculada	Mensal		1.000,00		
MÉDIA MENSAL				74.207,20		83.039,94

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Todos os emolumentos da B3, relativos e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos a estes;

(2) Remuneração da Securitizadora no valor de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

(3) Taxa de administração no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(4) Remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

(5) Será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

(6) Remuneração da Instituição Custodiante: Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, 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 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário

(7) Remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(8) Remuneração do Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R$ 13.500 (treze mil e quinhentos reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos aos CRI decorrente da prestação dos serviços. as parcelas 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), 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. Adicionalmente, 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

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(9) Todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(10) Averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(11) Em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(12) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(13) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(14) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(15) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(16) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(17) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(18) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(19) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(20) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(21) Todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(22) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(23) Custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

(24) Os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(25) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(26) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(27) Os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

(28) Os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;

(29) Quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

(30) Quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(31) Quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

(32) Quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

(33) Quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

(34) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, incluindo aquelas listadas nos itens (9) a (33), e relacionadas à Operação e à Oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir 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, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo
Fórmulas

(1) **Atualização Monetária**. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Notas, pela variação positiva do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNB \ x \ C$$

Onde:

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

VNB = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = Número índice do IPCA referente ao segundo no mês imediatamente anterior à Data de Aniversário

NIk-1 = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em Nik.

Dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior; e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro período de capitalização, será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup" apurado.

dut = número de dias úteis contidos entre data de aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário, em 25/12/23, o dut será considerado com 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Considera-se como Data de Aniversário as datas do "Anexo - Cronograma de Pagamento".

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

(i) Caso a variação mensal do IPCA seja negativa, o fator de correção "C" será igual a 1 (um).

(ii) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(iii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA

(iv) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emitente deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia (CRI), do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia (CRI) em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

(v) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(vi) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia (CRI) não seja realizada no prazo indicado no Lastro, a emitente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia (CRI) ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.

(vii) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia (CRI), a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

(2) **Remuneração**. A Remuneração das Notas será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

i = 13,00% (treze inteiros por cento) ao ano;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, 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. Exclusivamente no fim do primeiro Período de Capitalização, será considerado prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup" apurado.

(3) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNA\ x\ TAi$$

Onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos".

(4) **Razão de Garantia**. A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

(((somatório dos valores pagos referentes ao Terreno Empreendimento + custo total incorrido na obra)*(1- %vendido)) + créditos elegíveis + caixa do patrimônio separado + Garantias Adicionais + Unidades Estoque – Saldo Devedor Plano Empresário / (saldo devedor dos CRI) ≥ 180%

Onde:

Créditos Elegíveis = Direitos Creditórios, trazidos a valor presente pelas taxas dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios, que obedeçam, integral e cumulativamente, os seguinte critérios:

(i) tenham até 02 parcelas em aberto ou parcelas em atraso de no máximo 60 dias;

(ii) decorram de Contratos de Direitos Creditórios regularmente formalizados, conforme constatado pelo Agente de Monitoramento e informado no Relatório de Monitoramento;

(iii) a cópia do respectivo Contrato de Direitos Creditórios tenha sido entregue à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento, nos termos exigidos no Capítulo "Mecânica de Vendas";

(iv) o teor do respectivo Contrato de Direitos Creditórios contenha as cláusulas previstas no Anexo "Cláusulas Obrigatórias", nos termos exigidos no Capítulo "Mecânica de Vendas";

(v) não sejam objeto de ônus de qualquer natureza;

Saldo Devedor dos CRI: significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal;

Caixa do Patrimônio Separado: montante depositado na Conta do Patrimônio Separado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Verificação, deduzidos os valores retidos no Fundo de Despesas;

Custo Total Incorrido na Obra: a totalidade do montante despendido nas obras do Empreendimento (fases II e III), conforme demonstrado no Relatório de Medição;

Garantias Adicionais: o valor do Imóvel Garantia objeto da AFI (Opportunity), que, para fins deste cálculo, terá o valor de R$ 28.262.585,00 (vinte e oito milhões duzentos e sessenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais);

Terreno Empreendimento: o terreno onde está sendo desenvolvido o Empreendimento, que, para fins deste cálculo, terá o valor de R$ 9.850.000,00 (nove milhões oitocentos e cinquenta mil reais);

Saldo Devedor Plano Empresário: o saldo devedor do financiamento captado pela Devedora junto a instituição financeira de primeira linha na modalidade "plano empresário" no formato de crédito para pessoa jurídica e que tenha como objeto o financiamento de obras;

Unidades Estoque: Unidades em estoque da Fase I já comercializadas e que não sejam consideradas como Créditos Elegíveis, conforme critério acima estabelecido. O valor de cada Unidade Estoque, para fins deste cálculo, deverá ser equivalente a:

(R$4.300,00/m² * área da respectiva Unidade – RET) * 70% - valor total pago pelo cliente

(caso a Unidade da Fase I não seja considerada como Crédito Elegível)

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(5) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Prêmio de Pagamento Antecipado = Saldo Devedor a ser amortizado x 1,50%

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo
Seguros

Seguro de Engenharia	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R$)
Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica	Valor a ser segurado: o da Obra, conforme cronograma físico-financeiro
Seguro Responsabilidade Civil	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R$)
Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (i) Erro de Projeto – OC + IM; (ii) Lucros cessantes de terceiros; (iii) Demolições (quando aplicável); (iv) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (v) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (vi) Danos Morais ao Proprietário da obra; (vii) Poluição Súbita; (viii) Despesas de defesa em Juízo; e (ix) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.	R$ 5.000.000,00

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo

Modelo de Relatório de Monitoramento

(Por Empreendimento)

*À **{Securitizadora}***
{==}
CEP {==}, {==}, {==}
At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

Tema	*Conteúdo*
Relatórios de Vendas e Recebimento	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data da Venda* • *Valor Original do Contrato* • *Valor do preço de venda de cada Unidade por metro quadrado*
Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Número da Parcela* • *Data de Vencimento* • *Data do Pagamento* • *Valor Original da Parcela* • *Valor Corrigido da Parcela* • *Valor Pago Parcela* • *Valor de Multa/Juros*
Relatório de Distratos	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data do Distrato* • *Valor de Devolução*
Relatório Extrato Bancário	• *Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária* • *Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas*
Fluxo de Caixa	• *Revisão do Fluxo de Caixa Completo com Valores Incorridos e Reprojeção dos Valores à Incorrer*
Relatórios Complementares	• *Balancetes.*
Relatório – Gestão de Cobrança	• *Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança* • *Projeções de Distratos.*

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Modelo de Relatório da Devedora

(Por Empreendimento)

Ao {Agente de Monitoramento}
{==},
CEP {==}, {==}, {==}
At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

	Documentos Iniciais
1	*Ata da eleição dos representantes do patrimônio de afetação*
2	*Matrícula do imóvel*
3	*Minuta padrão dos contratos de compra e venda*
4	*Plano de contas financeiro padrão*
5	*Quadro de áreas do empreendimento*
6	*Todos os compromissos de compra e venda*
7	*Contrato social ou Estatuto social*
8	*Extratos bancários desde o início do empreendimento*
9	*Relatório de Contas Pagas desde o início do empreendimento*
10	*Relatório de Contas Recebidas desde o início do empreendimento*
11	*Estudo de viabilidade do Projeto (Entender pedido de exclusão)*
12	*Lista de premissas operacionais*
13	*Tabela de venda do lançamento*

	Documentos Recorrentes de Envio Mensal
1	*Composição suporte das contas patrimoniais (mês -1)*
2	*Balancete fiscal (mês -1)*
3	*Documentos comerciais (QR´s, distratos e aditivos)*
4	*Extrato completo de clientes*
5	*Tabela de vendas*
6	*Extratos bancários (contas correntes em seu nome e aplicações abertas ou que vierem a ser abertas após a data de emissão das Notas)*
7	*Contrato e aditivos de financiamento*
8	*Razão contábil (mês -1)*
9	*Relatório de contas recebidas*
10	*Relatório de contas pagas*
11	*RET aplicável para o mês*
12	*Corretagem aplicável para o mês*
13	*Valores de amortizações e juros pagos no respectivo mês no âmbito do respectivo Crédito Associativo ou de outras operações financeiras realizadas*
14	*Taxa de juros do respectivo Crédito Associativo ou de outras operações financeiras realizadas*
15	*Garantias vigente no respectivo Crédito Associativo (lista de garantias eventualmente liberadas)*
16	*Saldo devedor do respectivo Crédito Associativo ou de outras operações financeiras realizadas*
17	*Prazo restante do respectivo Crédito Associativo ou de outras operações financeiras realizadas*
18	*Saldo da Conta da Devedora*
19	*Fluxo de Caixa consolidade da Devedora*
20	*Cópia de quaisquer documentos de entrega regular exigidos pelo respectivo Crédito Associativo ou de outras operações financeiras realizadas*

	Documentos Recorrentes de Envio Trimestral
1	*Certidão estadual ou detalhamento das pendências*
2	*Certidão municipal ou detalhamento das pendências*
3	*Certidão federal ou detalhamento das pendências*

4	*Certidão Trabalhista ou detalhamento das pendências*
5	*Certidão do FGTS ou detalhamento das pendências*

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição (NC)

Devedora

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, sociedade com sede na Rua Herculano de Toledo Praso, n.º 255, Vila Esperança, CEP 12.311-600, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.976.852/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**").*

Subscritor

Canal Companhia de Securitização*, sociedade com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**").*

Características da Emissão

*Foram emitidas 80.000 (oitenta mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) em 22 de novembro de 2023 ("**Notas**") por meio da celebração do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("**Lastro**").*

A emissão das Notas se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas serão vinculados como lastro.

*A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**").*

Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.

A emissão das Notas foi realizada e o Lastro foi celebrado com base nas deliberações tomadas nos atos societários da Devedora e Garantidores, conforme aplicável, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.

Cálculo da Subscrição

Qtde. de Notas subscritas	*Série das Notas Subscritas*	*Valor Nominal Unitário:*	*Valor de integralização:*
{==}	*Série {==}*	*R$ {==} ({==} reais)*	*Conforme previsto no Termo*

Integralização

A Securitizadora, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Lastro, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão, privada, da Devedora. A integralização de Notas ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Lastro.

Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro.	*Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização de Notas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998.*
{Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição} _____ ***Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.,***	*{Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição}* _____ ***Canal Companhia De Securitização***
Informações Adicionais	

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Para informações adicionais sobre a Emissão, os interessados deverão dirigir-se à Devedora e à Securitizadora nos endereços indicados abaixo:

Devedora:
Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
Rua Herculano de Toledo Praso, n.º 255, Vila Esperança
CEP 12.311-600, Itu, SP
At.: Márcio Morelli
Tel.: 11 4024-4212
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Securitizadora:
Canal Companhia de Securitização
Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição,
CEP 04.538-001, São Paulo, SP
At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo
Modelo de Declaração de Veracidade e Adimplência

{Local}, {Data}

À
Canal Companhia de Securitização
Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição
CEP 04.538-001, São Paulo, SP
CNPJ o n.º 41.811.375/0001-19

Ref.: ***Oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 65ª emissão, em 8 séries, da Canal Companhia de Securitização, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.***

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, sociedade com sede na Rua Herculano de Toledo Praso, n.º 255, Vila Esperança, CEP 12.311-600, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.976.852/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"); **Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.**, sociedade com sede na Rua Carlos Zaim, n.º 103, Itu Novo Centro, CEP 13.303-532, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Visconde**"); e **Márcio Morelli**, brasileiro, solteiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 29.560,771-3 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 322.237.708-19, residente e domiciliado na Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, n.º 212, Piso Inferior, Vila Nova, CEP 13.309-038, Itu, SP ("**Márcio**", e, quando em conjunto com a Visconde, "**Avalistas**"), no âmbito da 65ª emissão, em 8 (oito) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da **Canal Companhia de Securitização**, sociedade com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), os quais serão (i) objeto de distribuição pública de colocação, sob regime de {Regime de Colocação}, perfazendo o montante total de R$ {Valor Total da Oferta} ("**Oferta**"); (ii) lastreados em créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais escriturais emitidas pela Devedora por meio do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado em {Data de Celebração do Lastro} pela Devedora, a Securitizadora e determinados garantidores previstos no referido instrumento ("**Lastro**"); e (iii) emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da(s) {Série(s) de CRI}ª Série(s) da {Número da Emissão dos CRI}ª Emissão da Canal Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("**Termo de Securitização**"), celebrado em {Data de Celebração do Termo de Securitização} entre a Securitizadora e **Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 11º Andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.030.395/0001-46; declaram, isoladamente, em caráter irrevogável e irretratável, que:*

(i) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;

(ii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(iii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;

(iv) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Lastro;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(v) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação;

(vi) Na data do início da Oferta, todas as informações prestadas no Lastro e demais Documentos da Operação, e em qualquer outro documento relacionado à Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(vii) As informações prestadas à Securitizadora, para estruturação e coordenação da Oferta constituem todas as informações relevantes sobre a Devedora e os garantidores previstos no Lastro;

(viii) Cumpriu e cumprirá, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;

(ix) Cumpriu com todas as condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, necessárias até a presente data;

(x) Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputacional e/ou sobre seus resultados operacionais e suas atividades que não tenham sido informados à Securitizadora que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Securitizadora, no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;

(xi) É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, na medida em que for comprovada a devida perda e nos termos do Lastro, por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;

(xii) As declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação permanecem integralmente suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xiii) Inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Oferta;

(xiv) Inexiste, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Devedora e/ou de seus respectivos representantes legais, conforme o caso, para a realização da Oferta;

(xv) Inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos documentos da Oferta;

(xvi) Não houve notificação, intimação ou citação sobre qualquer processo ou procedimento, que, se existente, seria relacionado nas certidões da Devedora, conforme aplicável, que se encontra em processo de obtenção junto aos órgãos competentes na comarca da sede da Devedora, ou relativamente ao endereço de cada um de seus estabelecimentos;

(xvii) Não (a) ocultou nenhuma informação que possa afetar a Oferta ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruiu, suprimiu ou ocultou nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas;

(xviii) As declarações estipuladas neste instrumento são feitas sob livre e espontânea vontade da declarante;

(xix) Não constatou a existência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção;

(xx) Cumpre, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xxi) Não está em curso (a) a liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas Afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou por suas Afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e

(xxii) Não constatou a existência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Lastro.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

Registro Nº
2.090.624
06/12/2023

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo
Modelo de Cláusulas Obrigatórias

Pagamentos

As parcelas do preço serão pagas, através de boletos de cobrança bancária, emitidos em nome da [RAZÃO SOCIAL DA SECURITIZADORA], enviados pela VENDEDORA para o endereço eletrônico (e-mail) informado pelo COMPRADOR na ficha cadastral e, caso ocorra qualquer problema com o recebimento do referido e-mail até a véspera do vencimento da parcela do preço, o pagamento deverá ser realizado no escritório da VENDEDORA, entre 9h e 15h, ou de outra forma a ser por ela expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a VENDEDORA autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do COMPRADOR.

Os valores constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão pagos pelo COMPRADOR diretamente à [RAZÃO SOCIAL DA SECURITIZADORA], por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto acima.

Gravame da Unidade

Em decorrência da emissão, pela VENDEDORA, de Notas Comerciais Escriturais, a [RAZÃO SOCIAL DA SECURITIZADORA] concedeu à VENDEDORA financiamento imobiliário, ocasião em que foram firmados os respectivos contratos, estabelecendo expressamente, que as obrigações da VENDEDORA estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios ali estipulados.

Em garantia do crédito concedido à VENDEDORA, recaiu sobre a unidade autônoma ora compromissada alienação fiduciária nos termos dos subitens abaixo.

O imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [RAZÃO SOCIAL DA SECURITIZADORA] e, somente após a quitação da dívida do empréstimo concedido à VENDEDORA, nos termos da CCB e do respectivo instrumento de garantia, a propriedade fiduciária será resolvida. A alienação fiduciária constituída abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza.

A [RAZÃO SOCIAL DA SECURITIZADORA], poderá, desde que a VENDEDORA, sua financiada, venha a inadimplir suas obrigações contratuais, executar a dívida relativa ao imóvel que está sendo adquirido, ou, ainda, em função da outorga da alienação fiduciária promover alienação do imóvel que está sendo adquirido via leilão para terceiros.

Na hipótese de o COMPRADOR fazer jus a qualquer restituição dos valores até então pagos em decorrência do presente Contrato, incluindo, em razão de distrato do referido instrumento, a VENDEDORA deverá arcar com todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a [qualificação da securitizadora] de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, inclusive obrigando-se em caso de pleito judicial a pleitear a retirada da [qualificação da securitizadora] do polo passivo de qualquer demanda, sendo certo, ainda, que a VENDEDORA se obriga a ressarcir integralmente a [qualificação da securitizadora] caso seja necessário dispender quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores, incluindo, mas não limitando, aqueles relacionados a eventuais despesas judiciais, honorários advocatícios, entre outros.

Declarações

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que o imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [RAZÃO SOCIAL DA SECURITIZADORA] e somente após a quitação da dívida do empréstimo concedido à VENDEDORA, nos termos da CCB e do instrumento de garantia, ou após a quitação integral do preço de venda do imóvel objeto deste instrumento pelo COMPRADOR, o que ocorrer primeiro, a propriedade fiduciária será resolvida.

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que os pagamentos constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão realizados pelo COMPRADOR diretamente à [RAZÃO SOCIAL DA SECURITIZADORA], por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto na Cláusula supra.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Anexo
Modelo de Contrato AFP (Opportunity)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

*[qualificação do fiduciante 1], na qualidade de Fiduciante ("**[fiduciante 1]**");*

*[qualificação do fiduciante 2], na qualidade de Fiduciante ("**[fiduciante 2]**");*

***Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciária ("**Canal**"); e*

***Opportunity Administração E Participações S.A.**, sociedade com sede na Rua João Carlos da Silva Borges, n.º 259, Santo Amaro, CEP 04.726-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.871.115/0001-02, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Sociedade e interveniente ("**Opportunity**").*

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Afiliadas"	*A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada(s) e sociedade(s) sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.*
"AFP"	*A alienação fiduciária sobre as Participações e as Distribuições, nos termos do Lastro e deste instrumento.*
"Agente Fiduciário"	*O agente fiduciário dos CRI, conforme identificado no Lastro.*
"CNPJ"	*O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda e Planejamento.*
"Código Civil"	*A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.*
"Código da Operação"	*É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "**65ECANAL**".*
"Código de Processo Civil"	*A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.*
"Conta Centralizadora"	*A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como "Conta Centralizadora".*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Controlada"	*Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.*
"Controladora"	*Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.*
"Controle"	*O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.*
"CPF"	*O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.*
"Créditos Imobiliários"	*Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.*
"CRI"	*Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 (oito) séries, da 65ª emissão da Securitizadora.*
"CVM"	*A Comissão de Valores Mobiliários.*
"Decreto 10.278"	*O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.*
"Demanda"	*A existência e/ou apresentação de qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, decisão, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante ou por qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, seja por parte da Devedora, de Garantidor(es) e/ou de qualquer terceiro, que afete ou possa afetar, direta ou indiretamente, as obrigações, os bens e/ou os direitos estipulados neste instrumento.*
"Despesas do Leilão"	*Todos os valores despendidos pela Fiduciária, devidamente comprovados, por conta da execução da AFP e/ou por conta de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial de recuperação de valores eventualmente devidos, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado, despesas processuais e despesas, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão extrajudicial, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leiloeiro.*
"Devedora"	*A **Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Herculano de Toledo Praso, n.º 255, Vila Esperança, CEP 12.311-600, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.976.852/0001-42.*
"Dia(s) Útil(eis)"	*É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Distribuições"	*São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) sócio(s) ou acionista(s), conforme o caso.*
"Documentos da Operação"	*São os documentos celebrados (ou que serão celebrados) para a formalização da Operação, os quais incluem o Lastro, o(s) instrumento(s) de constituição da(s) Garantias(s), o instrumento de emissão de cédula(s) de crédito imobiliário, o Termo de Securitização, os boletins de subscrição das Notas e dos CRI, e os atos societários necessários para aprovação de todos os termos da Operação. Os Documentos da Operação estão devidamente descritos no Lastro e todos são identificados com o Código da Operação.*
"Encargos Moratórios"	*Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária (conforme definidas no Lastro), ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora e/ou Garantidores de qualquer quantia devida, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitentes ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, comunicação, 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, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.*
"Fiduciante(s)" ou "Garantidor(es) AFP"	*São, quando mencionados em conjunto:* *(i)* ***[fiduciante 1]****; e* *(ii)* ***[fiduciante 2]****.*
"Fiduciária" ou "Securitizadora"	*A* ***Canal****.*
"Garantias"	*É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação, incluindo a presente Garantia. As Garantias estão devidamente identificadas no Lastro.*
"Garantidor(es)"	*É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação, incluindo a(s) Fiduciante(s). O(s) Garantidor(es) está(ão) devidamente identificado(s) no Lastro.*
"IPCA"	*O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.*
"Lastro"	*O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Lei 13.874"	*A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.*
"Lei 14.430"	*A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.*
"Lei 4.728"	*A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.*
"Lei 6.404"	*A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.*
"Lei 9.514"	*A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.*
"Livro de Registro de Ações"	*O livro de registro de ações da Opportunity.*
"MP 2.200-2"	*A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.*
"Notas"	*As notas comerciais emitidas pela Devedora por meio do Lastro.*
"Obrigações Garantidas"	*São, quando mencionadas em conjunto:* *(vii) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;* *(viii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;* *(ix) 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;* *(x) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;* *(xi) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e* *(xii) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.* *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 a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	*É, para os fins deste instrumento:* *(iv) 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, inclusive a promessa de realizar tais atos;* *(v) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou* *(vi) 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.*
"Operação"	*A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.*
"Parte"	*Cada signatário deste instrumento.*
"Participações"	*É, a qualquer tempo, 100% (cem por cento) das ações de emissão da Opportunity, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas.*
"Representantes"	*As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.*
"Resolução CVM 17"	*A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.*
"RGI"	*Cartório de Registro de Imóveis.*
"RTD"	*Cartório de Registro de Títulos e Documentos.*
"Sociedade(s)"	*A **Opportunity**.*
"Termo de Securitização"	*O Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 (oito) Séries, da 65ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.*
"Titulares dos CRI"	*Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

2. *Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:*

(xviii) *Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;*

(xix) *Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para o gênero masculino e para o gênero feminino;*

(xx) *Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;*

(xxi) *O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, 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;*

(xxii) *O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de "Documentos da Operação", eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;*

(xxiii) *Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;*

(xxiv) *Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;*

(xxv) *As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões 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 disposição específica dele;*

(xxvi) *Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;*

(xxvii) *Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;*

(xxviii) *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;*

(xxix) *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;*

(xxx) *Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";*

(xxxi) *Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(xxxii) *Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;*

(xxxiii) *Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;*

(xxxiv) *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*

(xxxv) *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 Lastro.*

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) *A Devedora assumiu as obrigações estipuladas no Lastro devidas em favor da Securitizadora, no contexto da Operação; e*

(B) *Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias, incluindo a presente Garantia;*

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições.

SEÇÃO
CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO
OBJETO

1.1. *Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 1.362 do Código Civil e demais disposições aplicáveis.*

1.1.1. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária das Participações para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária passa a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel das Participações, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. A constituição da propriedade fiduciária sobre as Participações, opera-se, entre as Partes, com a celebração deste instrumento e, perante terceiros, com (i) o registro deste instrumento perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s), bem como (ii) a anotação da presente Garantia no Livro de Registro de Ações da Opportunity, mediante a respectiva inscrição, nos termos exigidos por este instrumento.

1.1.3. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo, mas não apenas, o direito de utilizar os valores oriundos das Participações e/ou das Distribuições eventualmente depositados na Conta Centralizadora para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando, no entanto, o quanto disposto no presente instrumento e no Lastro a esse respeito.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

1.1.4. Todo e qualquer valor oriundo das Participações e/ou das Distribuições que esteja, a qualquer tempo, depositado na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia, nos termos previstos neste instrumento, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.5. As Participações correspondem nesta data, e sempre deverão corresponder, ao percentual do capital social da(s) Sociedade(s) indicado na definição de "Participações", independentemente da quantidade em que venham a ser emitidas ou do valor que venham a atingir, na data ou após a assinatura deste instrumento.

1.1.6. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam que, na hipótese de emissão de novas ações pela Opportunity, e/ou na hipótese de transferência de quotas ou ações, conforme aplicável, existentes para terceiros, o presente instrumento deverá ser aditado para fazer constar que as respectivas novas quotas ou ações e/ou a(s) nova(s) Fiduciante(s) passa(m) a integrar a presente Garantia.

1.1.7. A(s) Fiduciante(s) reconhece(m) que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário não são e nem serão responsáveis, em nenhuma hipótese, pela integralização de quaisquer Participações, de novas Participações, de quotas ou ações e/ou de novas quotas ou ações, conforme aplicável.

1.2. *Compensação da(s) Fiduciante(s). Não será devida qualquer compensação pecuniária à(s) Fiduciante(s) em razão da presente Garantia.*

1.3. *Suficiência da Garantia. Foi atribuído, pelas Partes, o valor de R$ 28.262.585,00 (vinte e oito milhões duzentos e sessenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais) às Participações objeto do presente instrumento, sem qualquer atualização monetária, o qual foi estipulado de comum acordo entre as Partes.*

1.3.1. Para os fins da verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário, conforme previsto no inciso "x" do artigo 11 da Resolução CVM 17, o valor da garantia será aquele mencionado na "Cláusula - Suficiência da Garantia", acima, e, sob nenhuma hipótese, as Partes terão a obrigação de considerar esse valor para quaisquer outros fins, incluindo, mas não se limitando a, excussão da presente Garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis.

1.3.2. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderá, às expensas da Devedora e da(s) Fiduciante(s), contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar os bens e direitos objeto da presente Garantia, a qualquer momento, sem exigência de realização de assembleia geral de Titulares dos CRI.

1.4. *Atualização. As Partes desde já concordam que o presente instrumento deverá ser aditado em razão de eventual alteração do percentual do capital social da(s) Sociedade(s) sujeito à presente Garantia.*

1.5. *Exoneração Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Garantia ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da quitação integral das Obrigações Garantidas.*

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. *Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:*

(i) Valor das Obrigações Garantidas: R$ 80.000.00,00 (oitenta milhões de reais), na data de celebração do Lastro, observado o disposto no referido instrumento;

(ii) Atualização Monetária das Obrigações Garantidas: as Obrigações Garantidas serão atualizadas monetariamente com base na variação acumulada positiva do IPCA;

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(iii) *Juros Remuneratórios das Obrigações Garantidas: 13,00% (treze por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;*

(iv) *Encargos Moratórios das Obrigações Garantidas: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso;*

(v) *Periodicidade do Pagamento das Obrigações Garantidas: conforme o cronograma constante dos anexos do Lastro;*

(vi) *Prazo das Obrigações Garantidas: 1.276 (mil duzentos e setenta e seis) dias, a contar da data de celebração do Lastro, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos do referido instrumento;*

(vii) *Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas: a última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos constante dos anexos do Lastro; e*

(viii) *Local de Pagamento: exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.*

2.1.1. *Sem prejuízo do disposto acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Lastro, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.*

CAPÍTULO
VOTO

3.1. *Direito de Voto. Desde que nenhum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido, a(s) Fiduciante(s) exercerá(ão) livremente o direito de voto em relação às Participações, ficando, contudo, estabelecido que a(s) Fiduciante(s) não exercerá(ão) tal direito de voto, nem concederá(ão) qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticará(ão) qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente instrumento e/ou o Lastro ou que possa causar a redução relevante do valor das Participações e/ou das Distribuições, ou prejudicar a garantia ora ofertada ou o direito da Fiduciária sobre as referidas Participações.*

3.2. *Direito de Voto. Em qualquer hipótese e a qualquer tempo, a(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a não exercer qualquer direito de voto relativo às Participações com relação às seguintes matérias, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária e dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, sob pena de ineficácia perante a(s) Sociedade(s):*

(i) *Emissão de novas ações ou quaisquer outros títulos, celebração de novas dívidas e/ou outorga de garantia fidejussória (na forma de fiança ou aval) ou real, exceto se constituídas no âmbito da Operação;*

(ii) *Alteração ou modificação do objeto social da(s) Sociedade(s) e/ou alteração ou transferência do Controle, direto ou indireto, da(s) Sociedade(s);*

(iii) *Alienação total ou parcial de participações societárias detidas pela(s) Sociedade(s) em outras sociedades;*

(iv) *Constituição de qualquer Ônus sobre as propriedades ou os ativos da(s) Sociedade(s), inclusive vender, ou de qualquer forma, alienar seus ativos mobiliários e imobiliários (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação);*

(v) *Outorga de opção de compra de Participações, outorga de bônus de subscrição, alienação, promessa de alienação, constituição de qualquer tipo de ou gravame sobre as Participações e/ou sobre as Distribuições;*

(vi) *Fusão, incorporação, cisão ou outra operação societária semelhante, relacionada à(s) Sociedade(s) e/ou a qualquer de suas Afiliadas, bem como a transformação em outra espécie de sociedade;*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(vii) *Implementação de qualquer ato ou celebração de qualquer documento com a finalidade de aprovar, requerer, ajuizar ou anuir à recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou liquidação da sociedade, bem como de dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da(s) Sociedade(s);*

(viii) *Redução do capital social ou resgate de Participações pela(s) Sociedade(s), exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;*

(ix) *Participação pela(s) Sociedade(s) em qualquer operação que faça com que as declarações prestadas neste instrumento deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pela(s) Fiduciante(s) perante a Fiduciária;*

(x) *Alteração nas preferências, vantagens e condições das Participações;*

(xi) *Celebração de acordo de quotistas ou qualquer outro instrumento que tenha como objeto tratar sobre quaisquer assuntos relacionados às Participações e/ou à(s) Sociedade(s); e*

(xii) *Penhor ou cessão de quaisquer receitas ou outras propriedades da(s) Sociedade(s) relativas às Participações, como garantia de qualquer dívida contratada pela(s) Sociedade(s) ou a constituição de qualquer ônus ou gravame que afete os ativos da(s) Sociedade(s).*

3.3. *Direito de Voto (pós Descumprimento). Adicionalmente ao quanto previsto na cláusula 3.2, a partir da ocorrência (e durante a continuidade) de um descumprimento de obrigação assumida pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos Documentos da Operação, a(s) Fiduciante(s) se compromete(m) a não exercer qualquer direito de voto relativo às Participações com relação às seguintes matérias, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária e dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, sob pena de ineficácia perante a(s) Sociedade(s):*

(i) *Qualquer das matérias listadas na Cláusula 3.2 acima;*

(ii) *Declaração ou pagamento de dividendos, lucros, bônus, juros sobre capital próprio, prêmios e quaisquer outras distribuições de recursos pela(s) Sociedade(s);*

(iii) *Aquisição ou alienação de qualquer ativo imobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de Participações, ou outros títulos de crédito ou valores mobiliários, adiantamento de empréstimos ou de outra forma) pela(s) Sociedade(s);*

(iv) *Constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios;*

(v) *Constituição de qualquer Ônus sobre as propriedades ou os ativos da(s) Sociedade(s) ou de qualquer de suas subsidiárias ou Controladas, inclusive vender, ou de qualquer forma, alienar seus ativos mobiliários e imobiliários;*

(vi) *Qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros, se aplicável);*

(vii) *Nomeação ou destituição de membros da administração, do comitê executivo ou de outro comitê, grupo ou indivíduo autorizado a exercer as funções decisórias relativas aos negócios e operações da(s) Sociedade(s); e*

3.4. *Eventos Deliberativos. Para os fins do disposto acima, a(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a comunicar a Fiduciária a respeito da convocação de qualquer evento deliberativo da(s) Sociedade(s), tais como reuniões prévias e reuniões de sócios, que tratem das matérias ali constantes, com antecedência mínima de 22 (vinte e dois) dias corridos da data de realização do referido evento,*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

informando a ordem do dia e fornecendo à Fiduciária às informações em seu poder a respeito dos temas a serem discutidos, bem como obrigando-se ainda a comparecer e a exercer o seu direito de voto de acordo apenas com a forma previamente assentida pela Fiduciária.

CAPÍTULO
DISTRIBUIÇÕES

4.1. *Distribuições. As Distribuições continuarão sendo pagas aos respectivos Garantidores AFP, exceto na hipótese de inadimplência de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Garantidores previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, momento em que as Distribuições deverão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação da Securitizadora nesse sentido, serem depositadas exclusivamente na Conta Centralizadora.*

CAPÍTULO
INADIMPLEMENTO

5.1. *Execução/Excussão. Na ocorrência de descumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de execução da presente Garantia, nos termos deste instrumento, bem como poderá seguir exercendo todos os demais direitos e ações outorgados no presente instrumento e todos os direitos de acordo com as leis Brasileiras, incluindo, sem limitação, os direitos previstos no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.*

5.1.1. A Fiduciária terá, a todo o tempo, o direito de utilizar a totalidade dos valores oriundos da presente Garantia depositados na Conta Centralizadora para a liquidação das Obrigações Garantidas.

5.1.2. Adicionalmente, mas apenas a partir da situação descrita no caput, a Fiduciária poderá, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, sem a obrigação de demandar o cumprimento, ou de apresentação, protesto, aviso ou comunicação de qualquer espécie à(s) Fiduciante(s) ou a qualquer outra pessoa, vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Participações, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para as Participações, observado o disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil, podendo, inclusive, exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis.

5.1.3. Todas as demandas, apresentações, protestos, avisos, comunicações e notificações mencionados acima são, neste ato, expressamente renunciados pela(s) Fiduciante(s) na medida permitida por lei, observado o disposto no caput.

5.2. *Venda de Participações. Na ocorrência do disposto na "Cláusula – Execução/Excussão", a Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, promoverá a venda das Participações, seguindo o procedimento previsto nesta Cláusula.*

5.2.1. Inicialmente, a alienação das Participações será realizada por meio de leilões públicos, cuja convocação será anunciada por meio de edital único publicado por 3 (três) dias, em um dos jornais de grande circulação no local da sede da(s) Sociedade(s).

5.2.2. O primeiro leilão será realizado dentro de no máximo 15 (quinze) dias contados da data de ocorrência da declaração do vencimento antecipado do Lastro pelos Titulares dos CRI.

5.2.3. No primeiro leilão não será aceito lance em valor inferior àquele atribuído às Participações, em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada para a Securitizadora para esse fim, somadas as Despesas do Leilão.

5.2.4. A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados neste instrumento deverá transmitir a propriedade das Participações ao licitante vencedor, se houver.

5.2.5. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor das Participações, conforme laudo de avaliação elaborado para esse fim, somadas as Despesas do Leilão, as Participações serão ofertadas em segundo público leilão.

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

5.2.6. O segundo leilão será realizado dentro de no máximo 15 (quinze) dias contados da data de realização do primeiro leilão.

5.2.7. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas.

5.2.8. Se, em um dos leilões, o maior lance oferecido superar o valor das Obrigações Garantidas (calculado nos termos do Lastro e somado às Despesas do Leilão), a Fiduciária devolverá à(s) Fiduciante(s) a importância que sobejar o esse montante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.

5.2.9. Não sendo realizada a alienação das Participações nos leilões acima, a Fiduciária, então, poderá vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Participações, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para as Participações, observado o disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.

5.3. *Excussão Parcial. A eventual excussão parcial da Garantia objeto deste instrumento não afetará os termos, condições e proteções aqui previstos em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas.*

5.4. *Renúncia. Na medida do permitido por lei, a(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente instrumento.*

5.4.1. Caso qualquer comunicação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação das Participações venha a ser necessária nos termos da lei, referida comunicação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente instrumento, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação.

5.4.2. O exercício da prerrogativa prevista nesta Cláusula não impedirá a Fiduciária de executar, pari passu à excussão da presente Garantia e/ou de eventuais outras Garantias.

CAPÍTULO
MANDATO

6.1. *Procuração. A(s) Fiduciante(s), em caráter irrevogável e irretratável, nomeia(m), neste ato, a Fiduciária como sua bastante procuradora, para praticar atos relacionados ao objeto deste instrumento até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, outorgando-lhe poderes para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, mas sempre dentro do limite necessário para tão somente executar e/ou aperfeiçoar este instrumento, bem como as obrigações, bens e direitos nele previstos, com poderes para:*

(i) Praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da presente Garantia, sob este instrumento, inclusive poderes para registrar este instrumento e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordado entre as Partes no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, e/ou arquivar quaisquer instrumentos perante a Junta Comercial competente, conforme aplicável, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Devedora, pela(s) Fiduciante(s) e/ou pela(s) Sociedade(s);

(ii) Verificado o descumprimento de Obrigações Garantidas, alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre as Participações e as Distribuições, bem como os respectivos valores relacionados à Participações e/ou às Distribuições existentes na Conta Centralizadora (no todo ou em parte);

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(iii) Praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional) para possibilitar o recebimento de valores relacionados às Participações e às Distribuições, ou, verificado o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a alienação do direito a tais valores a terceiros; e

(iv) Receber os valores referentes às Participações e às Distribuições para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como para qualquer outra destinação prevista neste instrumento e no Lastro.

6.1.1. O mandato ora outorgado é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo das Obrigações Garantias previsto na Cláusula 2.1. até que estas estejam integralmente quitadas.

6.1.2. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos deste Capítulo para qualquer terceiro, que na qualidade de cessionário da Fiduciária, se torne titular da presente Garantia.

6.1.3. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste instrumento deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, e será irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.

6.1.4. A Devedora, a(s) Sociedade(s) e a(s) Fiduciante(s) ratificam, desde já, tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, realizar em virtude do disposto no presente instrumento, sempre e quando realizado de acordo com as regras estabelecidas nos Documentos da Operação.

6.1.5. Sem prejuízo do disposto acima, a(s) Fiduciante(s) deverá(ão), caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega Fiduciária ou ao comprador ou compradores, de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação.

6.1.6. A(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) concordam, se assim solicitado, em assinar uma procuração apartada, com os poderes acima, bem como entregar à Fiduciária e a qualquer sucessor seu, essa procuração assinada para assegurar que tenham poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento.

6.1.7. A(s) Sociedade(s) e a(s) Fiduciante(s) se obrigam a manter o mandato acima, bem como procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias contados do envio de eventual comunicação enviada pela Securitizadora nesse sentido.

CAPÍTULO
PLURALIDADE DE GARANTIAS

7.1. *<u>Ordem de Excussão/Execução de Garantias</u>. Tendo em vista que a Operação conta com mais de uma Garantia, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão e execução (conforme o caso) dessas Garantias, bem como a sua excussão total ou parcial, observado o disposto a esse respeito nos respectivos Documentos da Operação, sendo que a execução de uma Garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de Garantias, real ou pessoal.*

7.2. *A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência dessa.*

CAPÍTULO
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

8.1. *Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s). Além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) devem, de forma individual e conforme aplicável:*

(i) Manter todas as autorizações necessárias à constituição, à perfeita formalização e ao cumprimento das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(ii) Manter, assegurar, preservar e defender todos os bens e direitos constituídos nos termos deste instrumento, inclusive contra quaisquer ações, medidas ou reivindicações de quaisquer terceiros;

(iii) De tempos em tempos e às suas expensas, celebrar ou fazer com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente necessários para o aperfeiçoamento, manutenção, proteção, legalidade, validade, exequibilidade, suficiência e força probatória das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;

(iv) Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos (inclusive eventuais notificações, comunicações, registros ou averbações) necessários à constituição, à manutenção e ao exercício das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;

(v) Assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e em boa-fé, solicitar por escrito, para proteger as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, bem como para garantir seu cumprimento, legalidade, validade, suficiência e exequibilidade;

(vi) Dar ciência, por escrito, aos seus Representantes (conforme aplicável) a respeito dos termos e condições deste instrumento, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir tais termos e condições;

(vii) Não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto, instituir fideicomisso, constituir Ônus ou, por qualquer maneira, negociar as obrigações aqui assumidas e/ou os bens e direitos objeto do presente instrumento (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, com qualquer terceiro, incluindo pessoa (física ou jurídica) do mesmo grupo econômico;

(viii) Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento possa anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;

(ix) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, tais como, mas não se limitando a aqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e/ou consumeristas;

(x) Enviar à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e documentos razoáveis necessários à exercício, execução, excussão e/ou ao acompanhamento das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;

(xi) Comunicar a Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, a respeito de qualquer evento, fato ou circunstância que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, que vier a ser de seu conhecimento, incluindo, sem limitação, qualquer Demanda;

(xii) *Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer Demanda, mantendo a Securitizadora informada, por meio de relatórios regulares, que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas na defesa; e*

(xiii) *Nos casos em que uma Demanda seja proposta diretamente em nome da Securitizadora, requerer a substituição processual da Securitizadora nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pela respectiva autoridade, a Devedora e a(s) Fiduciante(s) será(ão) responsável(is) por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere a honorários do escritório de advocacia escolhido pela Securitizadora, nos termos dos Documentos da Operação.*

8.2. *Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) devem, de forma individual e conforme aplicável:*

(i) *Manter a titularidade sobre as Participações;*

(ii) *Manter a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre as Participações;*

(iii) *Manter o presente instrumento e eventuais aditamentos registrado(s) no(s) Cartório(s) de Títulos e Documentos competente(s);*

(iv) *Manter a averbação da presente Garantia no Livro de Registro de Ações da Opportunity, conforme modelo disposto no Anexo "Averbação da Garantia";*

(v) *Não modificar o objeto social, aprovar reorganização societária e/ou realizar qualquer alteração ou transferência do Controle, direto ou indireto, da(s) Sociedade(s), sem prévia aprovação da Fiduciária;*

(vi) *Informar e enviar, para ciência da Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, as atas das reuniões de sócios e eventuais alterações no Contrato Social;*

(vii) *Não constituir e tampouco permitir que a(s) Sociedade(s) constituam dívida (exceto por aquilo exigido no âmbito da Operação);*

(viii) *Não constituir e tampouco permitir que a(s) Sociedade(s) constituam garantias ou Ônus (exceto por aquilo exigido no âmbito da Operação);*

(ix) *Não realizar a distribuição e/ou pagamento, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos ou distribuição de lucros à(s) Fiduciante(s) em desacordo com o disposto nos Documentos da Operação; e*

(x) *Não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar os bens e direitos da(s) Sociedade(s) (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico com terceiros, nem sobre elas constituir qualquer Ônus, gravame ou direito real de garantia.*

CAPÍTULO
DECLARAÇÕES

9.1. *Declarações das Partes. As Partes declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:*

(xix) *É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

em vigor na República Federativa do Brasil;

(xx) *Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;*

(xxi) *Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;*

(xxii) *Os seus Representantes que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;*

(xxiii) *Dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;*

(xxiv) *As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;*

(xxv) *Foi assessorada por assessores legais na discussão e elaboração do presente instrumento;*

(xxvi) *É sujeito de direito sofisticado e tem experiência suficiente em contratos semelhantes a este (e outros relacionados) para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;*

(xxvii) *Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;*

(xxviii) *Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;*

(xxix) *A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:*

(e) *Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;*

(f) *Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; e*

(g) *Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, de que seja parte (ou de suas respectivas controladora(s), controlada(s) e/ou afiliadas sejam parte) ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;*

(xxx) *Não depende economicamente de qualquer das Partes;*

(xxxi) *Não se encontra (e seus Representantes que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;*

(xxxii) *Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;*

(xxxiii) *Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, razoabilidade, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

(xxxiv) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e

(xxxv) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado de forma isolada.

9.2. *Declarações da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s). A(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s) declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:*

(i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;

(ii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;

(iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se e quando existentes), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(iv) Além das autorizações societárias que foram celebradas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento, exceto se especificamente previsto neste instrumento e/ou no Lastro, conforme aplicável;

(v) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam parte, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;

(vi) Não há qualquer Demanda que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, os bens ou os direitos estipulados neste instrumento; e

(vii) 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 ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial.

9.3. *Declarações da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, a(s) Fiduciante(s) e a(s) Sociedade(s), declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:*

(i) É a única e legítima titular, de pleno direito, das Participações;

(ii) As Participações estão totalmente integralizadas, livres e desembaraçadas de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possa(m), ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

presente Garantia;

(iii) Não foi celebrado entre a(s) Fiduciante(s) qualquer acordo parassocial que regule as relações societárias e administrativas da(s) Sociedade(s); e

(iv) Não há, com relação às Participações, quaisquer bônus de subscrição, opções, reservas ou outros acordos contratuais referentes à compra das Participações ou de quaisquer outras Participações do capital social, e não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Participações que restrinjam a transferência das referidas Participações.

9.4. *Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Parte a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que todas as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.*

9.5. *Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e durante a vigência da Operação.*

CAPÍTULO
DESPESAS

10.1. *Despesas. Observado o disposto no Lastro, a Devedora e a(s) Fiduciante(s) responde(m) exclusivamente por todas as despesas decorrentes das e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, inclusive aquelas relativas a cartórios, Juntas Comerciais, Receita Federal e a eventuais verificações e/ou auditorias previstas nos Documentos da Operação (se aplicável), bem como aquelas relacionadas a débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e a qualquer tributo devido.*

10.2. *Reembolso de Despesas. A Devedora e a(s) Fiduciante(s) devem reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa decorrentes das e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, eventualmente adiantada pela Securitizadora, observadas as regras, prazos e procedimentos estabelecidos no Lastro para tanto.*

10.3. *Tributos das Despesas. As despesas pagas diretamente pela Devedora e/ou pela(s) Fiduciante(s), ou, ainda, por estas reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data do respectivo pagamento.*

CAPÍTULO
CESSÃO

11.1. *Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder ou transferir, por qualquer forma, os direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão ou dação em pagamento (parcial ou total) dos ativos integrantes do patrimônio separado dos CRI aos Titulares dos CRI, para quitação dos CRI, conforme deliberado pelos referidos titulares e/ou na forma permitida pela Lei 14.430.*

CAPÍTULO
TÉRMINO

12.1. *Extinção. A AFP sobre as Participações será liberada pela Securitizadora após a comprovação, pela Devedora e pelos Fiduciantes, do registro da AFI sobre Imóvel Garantia de propriedade da Opportunity em favor da Securitizadora, bem como comprovação da finalização do processo de georreferenciamento do referido imóvel.*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

12.2. *Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá de baixa do registo do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.*

CAPÍTULO
REGISTROS

13.1. *Registro em RTD. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser registrados no(s) RTD competente(s), pela(s) respectiva(s) Fiduciante(s) e/ou pela Devedora, às expensas da Devedora, nos termos do Lastro.*

13.1.1. O protocolo deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o(s) RTD competente(s) deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

13.1.2. O registro deste instrumento e de seus eventuais perante o(s) RTD competente(s) deve ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo.

13.2. *Averbação. A presente Garantia deve ser averbada no Livro de Registro de Ações da Opportunity, o que será feito por meio da inscrição no referido livro para que as disposições constantes do Anexo "Averbação da Garantia" sejam incluídas e mantidas no respectivo Livro de Registro de Ações, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.*

13.2.1. A inscrição no Livro de Registro de Ações da Opportunity, conforme a Cláusula 13.2. acima, deve ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do presente instrumento.

13.3. *Exigências. Na hipótese de o(s) RTD e/ou a Junta Comercial competente solicitarem o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo do respectivo/arquivamento acima estipulado será prorrogado, automaticamente, uma única vez, por igual período, para que a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) e Sociedade(s) possam cumprir diligentemente as exigências comprovadamente formuladas.*

13.4. *Comprovação. Os comprovantes dos respectivos protocolos e registros/arquivamentos acima devem ser entregues pela(s) Fiduciante(s) e/ou pela(s) Sociedade(s) à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.*

13.5. *Obrigação de Registro. A responsabilidade pela realização dos protocolos, registros e averbações previstos neste capítulo é da Devedora e dos respectivos Garantidores, sendo que, em qualquer hipótese, todo e qualquer custo ou despesa envolvido no aqui disposto será de responsabilidade exclusiva da Devedora.*

13.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora e respectivos Garantidores, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação, conforme o caso, desde que tenham dado causa a tal atraso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei (e no presente negócio jurídico) pelo inadimplemento, proceder ao protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação descumprido.

CAPÍTULO
COMUNICAÇÕES

14.1. *Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

Opportunity Administração E Participações S.A.
Rua Carlos Zaim, nº 103, Itu Novo Centro,
CEP 13303-532, Itu, SP
At.: Márcio Morelli
Tel.: 11 4024-4212
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Canal Companhia de Securitização
Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição,
CEP 04.538-001, São Paulo, SP
At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

14.2. *Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pelos Correios, nos endereços acima.*

14.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

14.2.2. A Devedora e os respectivos Garantidores concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou a um Garantidor serão consideradas devidamente realizada para todos (Devedora e Garantidores), mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

14.3. *Mudança de Dados. A mudança de qualquer dos dados de comunicação acima deve ser informada imediatamente a todas as demais Partes.*

14.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de alteração de dados de comunicação não informada.

CAPÍTULO
DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. *Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.*

15.2. *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 prejuizos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.*

15.3. *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 (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.*

15.4. *Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

15.4.1. 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 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.

15.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

15.5. *Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis 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 envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.*

15.6. *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.*

15.7. *Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:*

(x) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;

(i) Reforço de Garantias (se aplicável);

(ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;

(iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;

(iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;

(v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);

(vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

(vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;

(viii) Atender exigências apresentadas por Cartórios (incluindo RGI e RTD), Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou

(xi) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

15.8. *Anexos. Os Anexos a este instrumento, se existentes, 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,*

Protocolo nº 2.097.455 de 04/12/2023 às 08:08:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.090.624** em **06/12/2023** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.** Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.198,51	R$ 3.182,74	R$ 2.178,40	R$ 589,40	R$ 768,58	R$ 537,52	R$ 234,72	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.689,87

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.

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

15.10. *Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.*

15.11. *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, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.*

15.12. *Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.*

15.13. *Proteção de Dados. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação, estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação, conforme necessário.*

15.14. *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 13.874, 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.*

15.15. *Assinatura Digital ou Eletrônica. 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, da MP 2.200-2, do Decreto 10.278, bem como do Enunciado n.º 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.*

1.1.1. *Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios (incluindo RGI e RTD), Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.*

15.15.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

16.1. *Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.*

16.2. *Foro. Fica eleito o foro Comarca de São Paulo, SP, para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir 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 MP 2.200-2.

São Paulo, [Data de Assinatura].

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de

ANEXO

AVERBAÇÃO DA GARANTIA

O texto abaixo deve ser averbado e mantido no Livro de Registro de Ações da Opportunity, nos termos exigidos no presente instrumento:

"Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças celebrado em [Data de Celebração] celebrado por [Razão Social da Fiduciante 1] e [Razão Social da Fiduciante 2], na qualidade de fiduciante(s) ("Fiduciante(s)"), a [Qualificação completa da Fiduciária] ("Fiduciária"), e a Sociedade, na qualidade de interveniente ("Contrato"), bem como de todas as demais Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação (conforme esses termos são definidos no Contrato), ações correspondentes, nesta data, a {Percentual de Participações objeto da AFP} do capital social total da Companhia ("Participações em Garantia"), sendo {Número de Participações do (Razão Social da respectiva Fiduciante)}. As Participações em Garantia englobam, sem qualquer forma de exceção, todas e quaisquer: (i) ações e/ou direitos que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às Participações em Garantia existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; (ii) frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações em Garantia, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) direitos titulados pela(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das Participações em Garantia."