



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME nº 41.811.375/0001-19
NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS, EM 8 SÉRIES, DA 65ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO S.A.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 26 de novembro de 2025, às 10h00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e da Resolução CVM nº 81, de 23 de março de 2022, conforme aplicável, coordenada pela Canal Companhia de Securitização ("Emissora"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, São Paulo/SP, CEP 01451-001, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
2. **MESA:** Presidente: Guilherme Marcuci Machado, Secretário: Sofia Alonso.
3. **CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em oito Séries, da 65ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos da cláusula 15.4.1. do "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 em 22 de novembro de 2023, conforme aditado ("Termo de Securitização"), assim como regulamentação vigente.
4. **PRESENÇA:** (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando 100% dos CRI em Circulação, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à Ata; (ii) os representantes da TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º Andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); (iii) os representantes da Emissora; e (iv) os representantes da **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 ("Devedora");
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i) A aprovação da contratação do escritório Negrão Ferrari Advogados às expensas do Patrimônio Separado, nos termos e condições da proposta anexa à presente Ata, para elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação refletindo as aprovações da presente Assembleia, bem como deliberado na Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 Séries, da 65ª Emissão da Emissora realizada: (a) no dia 02 de maio de 2025 ("AGT 2025.05.02"); (b) no dia 08 de maio de 2025 ("AGT 2025.05.08"); e (c) no dia 11 de junho de 2025 ("AGT 2025.06.11"), conforme necessário;
- (ii) A aprovação da inclusão da fração ideal de 82,86% (oitenta e dois inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 31.122 do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP, observado que não farão parte da respectiva fração ideal as futuras unidades 15 (quinze) e 17 (dezessete) ("Terreno Campos do Jordão"), dado em garantia fiduciária, por meio da constituição do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Angolo Dei Tabia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida do Golf, S/N, CEP 12460-000, Descansópolis, na cidade de Campos do Jordão, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.734.144/0001-11 ("Angolo") na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante; a Devedora, na qualidade de interveniente anuente; e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI sobre a referida fração ideal do imóvel, de titularidade da Vis 09, como Imóvel Garantia, nos termos do Contrato de AFI, anexo à presente Assembleia. O Contrato de AFI deverá ser assinado no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da presente data, o respectivo protocolo deverá ser realizado em até 5 (cinco) dias úteis, contados da assinatura do Contrato de AFI, e o registro deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, prorrogado, automaticamente, uma única vez, por igual período em caso de exigências;
- (iii) Aprovar a inclusão da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Angolo, incluindo 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, todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e todos e quaisquer direitos da(s) fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) fiduciante(s) em razão das quotas ("Participações"), por meio da constituição do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Angolo, na qualidade de sociedade, a Devedora, na qualidade de interveniente, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Visconde (conforme definida no Lastro) e o Marcio (conforme definido no Lastro) na qualidade de fiduciantes, nos termos do Contrato de AFP, anexo à presente Assembleia. O Contrato de AFP deverá ser assinado em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da formalização da ata de assembleia ou



do registro da 3ª Alteração Contratual da Angolo ("3ª ACS"), sob pena de Vencimento Antecipado dos CRI, o que ocorrer por último.

- (iv) A aprovação de contratação de empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação do Terreno Campos do Jordão, a serem pagos com recursos do Patrimônio Separado, nos termos e condições da proposta anexa à presente Ata;
- (v) Aprovar o compartilhamento da garantia representada pela propriedade resolúvel e pela posse indireta de 50% (cinquenta por cento) dos recursos oriundos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Cessão Fiduciária"), em favor das Obrigações Garantidas do presente CRI, bem como das obrigações do Certificado de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 92ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, emitido em 12 de abril de 2024 ("CRI Icarai"), estabelecendo-se que o compartilhamento da garantia será realizado com ordem de preferência em favor do CRI Icarai, condicionado à aprovação do pleito, em âmbito da assembleia, do CRI Icarai, com a devida alteração dos documentos da respectiva operação. Os aditamentos aos documentos das operações devem ser celebrados em até 60 (sessenta) dias, contados da presente data;
- (vi) Aprovar que a destinação de 50% (cinquenta por cento) dos valores eventualmente existentes nos Fundos constituídos na conta centralizadora do CRI Icarai, após a quitação integral de suas obrigações garantidas, sejam repassados para a conta vinculada do presente CRI;
- (vii) Aprovar a concessão de *waiver*, de forma a não caracterizar hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 12.1, item (i), do "*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.*" ("Nota Comercial"), em razão do inadimplemento, pela Devedora, da obrigação pecuniária de recompor o Fundo de Amortização até o Valor Mínimo, conforme previsto na Cláusula 4.8.2 do referido instrumento;
- (viii) Caso aprovado o item (vii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias contados da formalização da Assembleia, para que a Devedora recomponha o Fundo de Amortização até o Valor Mínimo;
- (ix) Aprovar a concessão de *waiver*, de forma a não configurar hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 12.1, itens (i) e (xix), da Nota Comercial, em razão do inadimplemento da Devedora quanto à obrigação pecuniária de repassar à Conta Centralizadora os recursos provenientes dos Direitos Creditórios, conforme estabelecido nas Cláusulas 6.6.2 e 6.6.3 da Nota Comercial e na Cláusula 3.1.3 da Cessão Fiduciária, no montante de R\$ 2.127.862,42 (dois milhões, cento e vinte e sete mil, oitocentos e sessenta e dois reais e quarenta e dois centavos), sem Encargos



- Moratórios das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 2.1, item (iv), da Cessão Fiduciária;
- (x) Caso aprovado o item (ix) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias contados da formalização da Assembleia, para que a Devedora repasse os recursos indicados no respectivo item (ix) para a Conta Centralizadora;
 - (xi) Aprovar a contratação do consultor Ricardo Piccinini da Carvalhinha, através de sua consultoria **UBERMENSCH CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.657.585/0001-03, nos termos da proposta que segue anexa à presente ata, às expensas do Patrimônio Separado, para prestação das seguintes atividades:
 - a. Monitoramento da performance dos ativos em garantia da operação;
 - b. Criação do modelo de governança para seguir com estruturas de reports e aprovações de orçamento;
 - c. Suporte e avaliação de risco no modelo de contratação de financiamento à produção;
 - d. Plano de liquidação das dívidas e constituição das novas garantias.
 - (xii) Aprovar a concessão de *waiver*, de forma a não configurar hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 12.1, item (vii), da Nota Comercial, em razão do inadimplemento da Devedora quanto à obrigação de ausência de protestos de títulos contra a própria Devedora, bem como contra suas respectivas Controladoras ou Controladas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Considerando que, na última verificação realizada pelo Agente Fiduciário, em 16 de maio de 2025, foi constatado o montante de R\$ 936.675,12 (novecentos e trinta e seis mil, seiscentos e setenta e cinco reais e doze centavos) em protestos em nome da Devedora;
 - (xiii) Aprovar a obrigação da Devedora de, em até 15 (quinze) dias úteis, aditar o "*Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*" ("Contrato SCP"), celebrado em 03 de novembro de 2025, para fazer constar: (a) a previsão expressa autorizando a constituição da alienação fiduciária de imóveis da fração ideal de 182,86% (oitenta e dois inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) do Terreno Campos do Jordão no âmbito do CRI; e (b) ajustar os prazos para cumprimento, pela Devedora, das obrigações relativas à aprovação e registro do empreendimento, tanto no Contrato SCP quanto no "*Acordo de Sócios*", celebrado em 03 de novembro de 2025, no prazo máximo de até 15 (quinze) dias corridos contados a partir da presente data, sob pena de configurar um evento de vencimento antecipado dos CRI;
 - (xiv) Aprovar a abertura da conta nº 1842715-3, agência nº 0050, sendo uma conta de duplo comando da Devedora, aberta no Banco BTG Pactual, de titularidade da Devedora, em

que todas as despesas deverão ser aprovadas em conjunto por Marcos Morelli, Ricardo Piccinini e pela Securitizadora;

- (xv) Aprovar uma liberação extraordinária de recursos oriundos do *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 entre as Partes em 22 de novembro de 2023 e aditado em 06 de março de 2024, para a Devedora, na Conta da Devedora (conforme definido no Lastro), no valor de R\$ 5.807.007,50 (cinco milhões, oitocentos e sete mil, sete reais e cinquenta centavos).
- (xvi) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário a realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação das deliberações desta Assembleia.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares de CRI presentes aprovaram integralmente, de forma unânime e sem ressalvas, os itens (i) a (xvi) da Ordem do Dia.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS: O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

A Securitizadora informa aos Titulares dos CRI que as deliberações objeto desta Assembleia podem implicar riscos, atualmente não mensuráveis, para os CRI, incluindo, mas não se limitando, à eventual não conclusão da diligência relativa ao Contrato de AFI ora celebrado. Até a presente data, não foram finalizadas a Due Diligence e o relatório de auditoria jurídica, relativas ao referido contrato, de modo que, caso a elaboração de tais documentos aponte questões relevantes, a Devedora ficará obrigada, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, a substituir a garantia do Contrato de AFI por outra que venha a ser aprovada em nova Assembleia Especial de Investidores. Ressalta-se, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento.



Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos documentos da operação.

A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimento para sua realização, conforme determina a Resolução CVM 60.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a se tratar, o Sr. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pelos presentes.

São Paulo, 26 de novembro de 2025.

(As assinaturas seguem na próxima página)



(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 8 Séries da 65ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 26 de novembro de 2025.)

Guilherme Marcuci Machado
Presidente

Nathalia Machado Loureiro
Secretária

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
Devedora

(Lista de Presença da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 8 Séries da 65ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 26 de novembro de 2025.)

Anexo I
Lista de Presença de Titulares dos CRI

Nome ou Razão Social do Investidor	Documento do investidor	Código negociação
PATRIA CREDITO IMOBILIARIO INDICE DE PRECOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA	28729197000113	23K2202885
PATRIA CREDITO IMOBILIARIO INDICE DE PRECOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA	28729197000113	23K2203899
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VBI CREDITO MULTIESTRATEGIA - RESPONSABILIDADE LIMITADA	51802350000102	23K2203980
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VBI CREDITO MULTIESTRATEGIA - RESPONSABILIDADE LIMITADA	51802350000102	23K2204018
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VBI CREDITO MULTIESTRATEGIA - RESPONSABILIDADE LIMITADA	51802350000102	23K2204324
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VBI CREDITO MULTIESTRATEGIA - RESPONSABILIDADE LIMITADA	51802350000102	23K2204376

Anexo II

Modelo do Contrato de AFI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

VIS 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
NA QUALIDADE DE DEVEDORA E INTERVENIENTE

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Vis 09 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (atual denominação social da Angolo Dei Tabia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), sociedade com sede na Avenida do Golf, S/N, CEP 12460-000, Descansópolis, na cidade de Campos do Jordão, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.734.144/0001-11, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por seu [cargo do Representante 1], [Nome do Representante 1], [Nacionalidade do Representante 1], [Estado Civil do Representante 1], portador da Cédula de Identidade RG nº [], inscrito no CPF sob o nº [] e por seu [cargo do Representante 2], [Nome do Representante 2], [Nacionalidade do Representante 2], [Estado Civil do Representante 2], portador da Cédula de Identidade RG nº [], inscrito no CPF sob o nº [], ambos com endereço comercial na [Avenida/Rua/Travessa], nº [], [Bairro], CEP [], [Cidade], [UF], na qualidade de Fiduciante ("Vis 09");

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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária ("Canal"); e

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Herculano de Toledo Praso, nº 255, Vila Esperança, CEP 12.311-600, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 31.976.852/0001-42, na qualidade de Devedora e interveniente anuente ("Villa Di Trento"), neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por seu [cargo do Representante 1], [Nome do Representante 1], [Nacionalidade do Representante 1], [Estado Civil do Representante 1], portador da Cédula de Identidade RG nº [], inscrito no CPF sob o nº [] e por seu [cargo do Representante 2], [Nome do Representante 2], [Nacionalidade do Representante 2], [Estado Civil do Representante 2], portador da Cédula de Identidade RG nº [], inscrito no CPF sob o nº [], ambos com endereço comercial na [Avenida/Rua/Travessa], nº [], [Bairro], CEP [], [Cidade], [UF], na qualidade de Devedora e interveniente ("Villa Di Trento").

SEÇÃO

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

- 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:

"Agente Fiduciário"	O agente fiduciário dos CRI, conforme identificado no Lastro.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei nº 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 nº 13.105, de 16 de março de 2015.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como "Conta Centralizadora".
"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

	Securizadora, 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 Securizadora.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data Prevista para o Primeiro Leilão Público"	A data correspondente ao prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária.
"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 juizes ou tribunais arbitrais e de justiça, seja por parte das 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.
"Devedora"	A Villa Di Trento .
"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
"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 nos Lastro e todos são identificados com o Código da Operação.
"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 entre a data da efetivação da mora (i.e., a data do descumprimento) até o efetivo saneamento do descumprimento, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (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 <i>pro rata temporis</i>, desde a data de descumprimento até a data do efetivo cumprimento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Fiduciante(s)"	A Vis 09 .

"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.
"Garantidores"	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.
"Imóvel(is) Garantia"	A fração ideal de [porcentagem]% do(s) imóvel(is) objeto da presente Garantia, sendo certo que a referida fração ideal não abrangerá as futuras unidades 15 (quinze) e 17 (dezesete), conforme identificado(s) no Anexo " <u>Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia</u> ".
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IPTU"	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
"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).
"Lei 4.591"	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
"Lei 14.063"	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Leilão(ões) Público(s)"	O leilão público para alienação do(s) Imóvel(is) Garantia a terceiros em razão da Mora, quando consolidada a propriedade da Fiduciária.
"Mora"	A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, nos termos da Cláusula " <u>Mora</u> ".
"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: (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 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; (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; (v) Qualquer custo ou 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 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, representados pelas CCI (conforme definidas no Lastro), serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"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.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.

"Termo de Securitização"	<i>O Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) 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.</i>
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	. A presente Garantia passará a englobar as futuras unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades (salvo pelas Unidades que atualmente são objeto de permutas).
"Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público"	Valor correspondente e proporcional das Obrigações Garantidas atualizadas com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda do conjunto de despesas indicadas na Cláusula "Conceitos".

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 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, 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) 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" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos Capítulos, Cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou Anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo ou Cláusula englobam todos as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e/ou alíneas do respectivo Capítulo e/ou 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, normativas e/ou regulatórios serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas;
- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas de acordo com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos deste instrumento e os termos de um outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras dos 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;

Resolvem, 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 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), a propriedade resolúvel e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia; com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade, nos termos da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.

1.1.1. Em razão da constituição da presente Garantia, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.

1.1.2. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do(s) Imóvel(is) Garantia, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.3. A constituição da propriedade fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, opera-se, entre as Partes, com a celebração deste instrumento e, perante terceiros, com o registro desta Garantia na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas e cancelamento da presente Garantia na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia.

1.1.4. Para os fins da presente Garantia, as partes concordam, que não integram e, portanto, encontram-se expressamente excluídas da AFI, as frações ideais correspondentes a 100% do(s) Imóvel(is) Garantia, relativas às futuras unidades autônomas nº 15 (quinze) e nº 17 (dezesete), as quais permanecerão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus decorrentes desta garantia.

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. Para os fins do disposto no inciso "x" do artigo 11 da Resolução CVM 17, na presente data, foi atribuído ao(s) Imóvel(is) Garantia, sem qualquer atualização monetária, o respectivo valor estipulado no Anexo "Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia", que foi baseado no critério identificado na Cláusula "Valor de Venda". Há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo de avaliação, do(s) Imóvel(is) Garantia, a ser renovado anualmente.

1.3.1. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima está descrito no presente instrumento como referência para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da resolução mencionada 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 nº 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário poderá, às expensas 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 especial de Titulares dos CRI.

1.3.3. Fica ressalvada à Fiduciária e/ou ao Agente Fiduciário a faculdade de solicitar, às expensas da Devedora, uma nova avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia, por um avaliador de sua livre escolha, 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, hipótese em que o valor do(s) Imóvel(is) Garantia, indicado no Anexo "Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia", passará ser aquele indicado no respectivo laudo.

1.4. Atualização. As Partes desde já concordam que o presente instrumento deverá ser anualmente aditado, a partir da celebração deste instrumento, em razão da necessidade de atualização dos Anexos "Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia", para refletir o rol de (s) Imóvel(is) Garantia que foram excluídos ou incluídos no âmbito dessa Garantia, bem como atualizar o percentual garantido pelos demais imóveis sobre os quais são constituídas alienações fiduciárias no âmbito da Operação.

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\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na data de celebração do Lastro;
- (ii) *Atualização Monetária das Obrigações Garantidas*: as Obrigações Garantidas serão atualizadas monetariamente com base na variação positiva acumulada do IPCA;
- (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; 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;
- (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:* mensal, onde a data de vencimento das Notas será 21/05/2027, conforme o cronograma constante do anexo 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, dos quais este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA

- 3.1. Propriedade. A propriedade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia foi havida pela(s) Fiduciante(s) por meio do(s) título(s) aquisitivo(s) indicado(s) no Anexo "Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia".
- 3.2. Manutenção do(s) Imóvel(is) Garantia. A(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, não obstante a(s) Fiduciante(s) esteja(m), desde já, autorizada(s) a executar obras de construção no(s) Imóvel(is) Garantia, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer tempo.
- 3.3. Posse do(s) Imóvel(is) Garantia. A posse direta de que fica(m) investida(s) a(s) Fiduciante(s) se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a(s) Fiduciante(s) a manter, conservar e guardar o(s) Imóvel(is) Garantia, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos, incluindo, mas não apenas, condominiais e qualquer forma de prêmio que incidam ou venham a incidir sobre ele(s) ou que sejam inerentes à presente Garantia.
- 3.4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de existência e/ou solução de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia.
- 3.4.1.** Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial.
- 3.5. Retenção de Benfeitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, ainda que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.
- 3.6. Utilização. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a(s) Fiduciante(s) poderá(ão) utilizar livremente o(s) Imóvel(is) Garantia, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes de sua má utilização.
- 3.7. Comercialização. As Partes concordam que qualquer alienação ou oneração do(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer título e a qualquer terceiro somente será considerada válida se formalizada mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos da lei, do Lastro e deste instrumento.
- 3.8. Liberação. A liberação da presente Garantia sobre o(s) Imóvel(is) Garantia somente será realizada com a quitação das Obrigações Garantidas ou com a celebração, pela Fiduciária, de termo de liberação, nos moldes do Anexo "Modelo de Termo de Liberação", sendo que todos os custos envolvidos com eventual liberação de Garantia serão de responsabilidade exclusiva da(s) Fiduciante(s).
- 3.9. Desapropriação. Em caso de desapropriação total ou parcial, do(s) Imóvel(is) Garantia, a Fiduciária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da indenização paga pelo poder expropriante, a qual deverá ser depositada integralmente na Conta Centralizadora e utilizada, pela Fiduciária, de acordo com a Cascata de Pagamentos (conforme definida no Lastro).

CAPÍTULO

INADIMPLEMENTO

- 4.1. Mora. A Mora de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, incumbirá à respectiva parte descumpridora a responsabilidade pelo pagamento dos respectivos encargos moratórios aplicáveis e demais penalidades previstas no Lastro, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.
- 4.2. Procedimento de Excussão. Decorrida a carência de 15 (quinze) dias a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciária poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento previsto na Cláusula "Procedimento de Intimação" e na Cláusula "Purgação da Mora", iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia por meio da intimação da(s) respectiva(s) Fiduciante(s), nos termos do referido artigo.
- 4.3. Intimação. A(s) Fiduciante(s) será(ão) intimada(s) para purgar a Mora no prazo legal aplicável, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas obrigações que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui as obrigações de principal, de remuneração, de encargos moratórios, de multas, de penalidades, e dos demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e as despesas de intimação, conforme aplicáveis.
- 4.4. Pluralidade de Imóveis. Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.
- 4.5. Ausência de Exoneração. O simples pagamento do valor de principal das Obrigações Garantidas, sem os demais encargos pactuados no âmbito das Obrigações Garantidas, não exonerará a(s) Fiduciante(s) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em Mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
- 4.6. Procedimento de Intimação. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:
- (i) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial Registro de Imóveis competente, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, devidamente atualizados;
 - (ii) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do(s) Imóvel(is) Garantia, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou pelos Correios, com aviso de recebimento a ser firmado pelos Representantes da(s) Fiduciante(s), ou por quem deva receber a intimação, sendo certo, ainda que a intimação também poderá ser feita pelos meios eletrônicos disponíveis, como por exemplo, e-mails, ou aplicativos de comunicação eletrônica usuais;
 - (iii) Quando, por duas vezes, o Oficial Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os Representantes da(s) Fiduciante(s) em sua(s) sede(s) sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário da(s) Fiduciante(s) que se encontrar no local da(s) sede(s) ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local da(s) sede(s) indicada(s) pela(s) Fiduciante(s), a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;
 - (iv) Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
 - (v) Quando a(s) Fiduciante(s), seu Representante ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da Mora da última publicação do edital;

- (vi) Nos termos da Lei 9.514, considera-se local inacessível aquele em que qualquer Representante legal, procurador ou funcionário da Fiduciante responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação, ou aquele em que não haja qualquer Representante legal, procurador ou funcionário da Fiduciária responsável pelo recebimento de intimação;
- (vii) É responsabilidade da(s) Fiduciante(s) informar à Securitizadora sobre a alteração de seu domicílio; e
- (viii) Presume-se que a(s) Fiduciante(s) encontra-se em lugar ignorado quando não for encontrados no local do Imóvel(is) Garantia, nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de a(s) Fiduciante ter fornecido contato eletrônico, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

4.7. Purgação da Mora. A fim de purgar a mora, a(s) Fiduciante(s) deverá(ão) solver a obrigação no prazo máximo de 15 (quinze) dias da respectiva intimação, incluindo, mas não se limitando, as penalidades, encargos contratuais, juros compensatórios, atualização monetária, contribuições condominiais e associativas, se houver, e demais encargos previstos nos Documentos da Operação, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e intimação. Purgada a Mora perante o Oficial Registro de Imóveis competente, a presente Garantia se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas não satisfeitas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à(s) Fiduciante(s) o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.7.1. O não pagamento, pela(s) Fiduciante(s), de qualquer valor devido das Obrigações Garantidas vencido e não pago, depois de devidamente comunicada nos termos da Cláusula "Procedimento de Intimação", bastará para a configuração da não purgação da Mora.

4.7.2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula "Intimação", sem a purgação da Mora, o Oficial Registro de Imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *intervivos* e se for o caso, do laudêmio.

4.7.3. A consolidação da propriedade em nome da Fiduciária será averbada no Oficial Registro de Imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da Mora de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 9.514.

4.7.4. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à(s) Fiduciante(s) o direito de pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que convalidará o presente instrumento.

4.7.5. Os direitos reais de garantia ou constringções, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da(s) Fiduciante(s) não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Securitizadora e a venda do(s) Imóvel(is) Garantia para realização da garantia, sendo certo que os titulares dos direitos reais de garantia ou constringções sub-rogam-se no direito da(s) Fiduciante(s) à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

4.8. Leilão. Uma vez consolidada a propriedade plena do(s) Imóvel(is) Garantia em nome da Fiduciária, observado o disposto na Cláusula "Reintegração de Posse", esta deverá promover os Leilões Públicos extrajudiciais, com observância dos procedimentos previstos nesta Garantia e na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

- (i) A alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;
- (ii) O primeiro Leilão Público será realizado na Data Prevista para o Primeiro Leilão Público;
- (iii) A propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada no primeiro Leilão Público pelo respectivo Valor de Venda, conforme definido na Cláusula "Valor de Venda". Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda, a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada em segundo Leilão Público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro Leilão Público, pelo Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público;
- (iv) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado à(s) Fiduciante(s) o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is)

Garantia por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei 9.514, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à(s) Fiduciante(s) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, inclusive custos e emolumentos;

- (v) O Leilão Público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, no jornal de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia, no local da realização do leilão e em site especializados da internet de escolha da Fiduciária. A(s) Fiduciante(s) será(ão) comunicada(s) por simples correspondência endereçada ao endereço constante da Cláusula "Comunicações", ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização do Leilão Público;
- (vi) O Leilão Público poderá ser realizado por meio eletrônico; e
- (vii) A Fiduciária, já como titular pleno da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do(s) Imóvel(is) Garantia ao licitante vencedor.

4.9. Conceitos. Para fins do Leilão Público, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (i) O Valor de Venda em primeiro Leilão Público é aquele mencionado na Cláusula "Valor de Venda", aí incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- (ii) O valor das Obrigações Garantidas, no Segundo Leilão Público é equivalente à soma das seguintes quantias:
 - (a) Valor das Obrigações Garantidas em si, observado o percentual da dívida a que corresponde(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas, de forma pro rata die, até a Data Prevista para o Primeiro Leilão Público ou na data do segundo Leilão Público, conforme aplicável, e acrescido das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis e despesas abaixo enumeradas;
 - (b) Despesas de água, luz, gás e condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - (c) Prêmios de seguro, IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à Data Prevista para o Primeiro Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), além de despesas condominiais, se for o caso;
 - (d) Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à(s) Fiduciante(s);
 - (e) Imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
 - (f) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;
 - (g) A soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão;
 - (h) Custeio da elaboração do novo laudo de avaliação, conforme previsto na Cláusula "Valor de Venda" e seguintes, abaixo; e
 - (i) Despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária.

4.10. Segundo Leilão. Se o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público for inferior ao respectivo Valor de Venda, será realizado segundo Leilão Público; se superior, a Fiduciária entregará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s)

a importância que sobrar.

4.11. Procedimento do Segundo Leilão. No segundo Leilão Público, observado o disposto na Cláusula "Leilão":

- (i) Será aceito o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia, desde que seja igual ou superior ao proporcional Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, , conforme descritas na Cláusula "Conceitos", acima, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor de Venda do(s) respetivo(s) Imóvel(is) Garantia, hipóteses em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) a importância que sobrar; e
- (ii) Deverá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido ao(s) Imóvel(is) Garantia, desde que tal lance seja inferior à metade do(s) Valor(es) de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (a) Consolidada a posse e a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, esta, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão Público, disponibilizará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) termo de quitação em relação a metade do Valor de Venda do(s) respetivo(s) Imóvel(is) Garantia, em caso de leilões negativos, e observado o disposto a seguir.

4.11.1. Se o produto do Leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, a(s) Fiduciante(s) continuará(ão) obrigada(s) pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida.

4.11.2. No prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação da(s) Fiduciante(s), desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço eletrônico ou de correspondência da(s) Fiduciante(s), o respectivo termo de quitação desta Garantia, sendo certo que independentemente da solicitação acima, a Fiduciária fornecerá o respectivo termo de quitação no prazo de até 30 (trinta) dias da liquidação das Obrigações Garantidas.

4.11.3. O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto acima acarretará multa à Securitizadora equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor das Obrigações Garantidas, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

4.12. Reintegração de Posse. Na hipótese de inadimplência das Obrigações Garantidas e não ocorrendo a restituição da posse do(s) Imóvel(is) Garantia no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a(s) Fiduciante(s) ciente(s) de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais despesas previstas nesta Garantia.

4.12.1. Arrematado o(s) Imóvel(s) Garantia ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da(s) Fiduciante(s), não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

4.13. Taxa de Ocupação. Sem prejuízo do previsto acima, a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) pagará(ão) à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a taxa de ocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, fixada em 1% (um por cento) ao mês sobre o respectivo Valor de Venda, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, caso a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) não promova(m) a plena desocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme artigo 37-A da Lei 9.514.

4.13.1. A(s) Fiduciante(s) reconhece(m) e aceita(m) que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em Leilão Público pelo uso indevido do(s) Imóvel(is) Garantia, após o descumprimento das Obrigações

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado digitalmente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz

estão envidando os melhores esforços para cumprimento.

CAPÍTULO OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) e da Devedora. Além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a Devedora, deve(m), 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, 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 ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar 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, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico ou com terceiros, nem sobre elas constituir qualquer Ônus, gravame ou direito real de garantia, sem a prévia aprovação da Securitizadora, conforme orientação expressa dos Titulares dos CRI;
- (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, com cópia ao Agente Fiduciário, 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(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.

6.2. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) e da Devedora sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a Devedora deve(m), de forma individual e conforme aplicável:

- (i) Manter a titularidade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;
- (ii) Manter a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;
- (iii) Manter o presente instrumento registrado no Oficial Registro de Imóveis competente;
- (iv) Manter a averbação da presente Garantia nas matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (v) Manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbulação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;
- (vi) Responsabilizar-se integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer reclamação ou questão ambiental, incluindo de questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is) Garantia;
- (vii) Apresentar à Securitizadora, para fins de reforço ou complemento (a) caso a presente Garantia torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas ou (b) em caso de uma Demanda envolvendo ou que possa afetar, ainda que indiretamente, o(s) Imóvel(is) Garantia, novos bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da solicitação pela Securitizadora, os quais deverão ser aprovados pelos Titulares dos CRI;
- (viii) Entregar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação da Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (ix) Permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso escrito com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado (conforme definido no Lastro) e/ou da(s) Fiduciante(s), conforme o caso, ou por seus respectivos agentes, contratados e/ou Representantes, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde o(s) Imóvel(is) Garantia estiver(em) localizado(s), exceto no caso de ocorrência de um evento de vencimento antecipado descrito no Lastro, quando o acesso pela Fiduciária, seus agentes, contratados ou Representantes, ao(s) Imóvel(is) Garantia e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada, sendo que qualquer que seja a hipótese de acesso ao(s) Imóvel(is) Garantia, ela sempre estará sujeita às regras de segurança das obras do Empreendimento;
- (x) Aceitar (e colaborar com) a realização de eventual auditoria ambiental do(s) Imóvel(is) Garantia solicitada pela Securitizadora, durante o prazo deste instrumento, o que somente será feito na ocorrência de qualquer evento causado pela(s) Fiduciante(s) ou por seus subcontratados, que, por entendimento da Securitizadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental, e sempre de forma justificada;

- (xi) Manter os seguros (conforme listados no anexo "Seguros" do Lastro) contratados, válidos e vigentes durante a Operação, indicando a Securitizadora como única beneficiária; e
- (xii) Mater o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeitas condições de uso, sendo certo que nos termos da Lei 4.591, o(s) Imóvel(is) Garantia não estão submetidos ao regime de afetação. O regime de afetação, somente poderá ser instituído mediante deliberação em assembleia pelos Titulares dos CRI.

CAPÍTULO DECLARAÇÕES

7.1. Declarações das Partes. As Partes declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, 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 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 na discussão e elaboração do presente instrumento;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (xi) 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; e
- (c) 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;
- (xii) Não depende economicamente de qualquer das Partes;

- (xiii) 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;
- (xiv) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xv) 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;
- (xvi) 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
- (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 de forma isolada.

7.2. Declarações da(s) Fiduciante(s) e da Devedora. A(s) Fiduciante(es) e a Devedora 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) Com exceção do já mencionado nos Documentos da Operação, 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;
- (vii) Tem conhecimento e concorda, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos Titulares dos CRI; e
- (viii) 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.

7.3. Declarações da(s) Fiduciante(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, a(s) Fiduciante(s) declara(m), na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) É a única e legítima titular, de pleno direito, do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (ii) O(s) Imóvel(is) Garantia está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), 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 presente Garantia;
- (iii) Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal;
- (iv) Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento, ou, ainda, a áreas de preservação permanente;
- (v) Não há sobre o(s) Imóvel(is) Garantia qualquer restrição de natureza socioambiental e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is), 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;
- (vi) Não há processo de desapropriação relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia;
- (vii) O(s) Imóvel(is) Garantia não estão localizadas em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;
- (viii) Na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), a Fiduciante responsabilizar-se-á 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;
- (ix) Previamente à aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, foi realizada auditoria jurídica de tal(is) Imóvel(is) Garantia, a qual foi concluída como satisfatória para a referida aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal auditoria teve por escopo a análise do(s) Imóvel(is) Garantia, dos então proprietários e seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos contados da data da respectiva aquisição;
- (x) Não há débito fiscal incidente sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia;
- (xi) Não há débito sobre o(s) Imóvel(is) Garantia perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia;
- (xii) Não há qualquer auto de infração, intimação ou penalidade imposta pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao(s) Imóvel(is) Garantia, que possa depreciá-los ou afetá-los, ainda que indiretamente;
- (xiii) Não há ação, procedimento ou investigação em curso relativo a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa à terceiros, tampouco referente a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativo à(s) Fiduciante(s), às suas atividades ou ao(s) Imóvel(is) Garantia que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, a presente Garantia; e
- (xiv) Exclusivamente dentro dos limites permitidos em lei, renuncia expressamente ao exercício de qualquer direito de preferência ou direito de venda conjunta na hipótese de excussão da presente Garantia, inclusive no caso de estar estabelecido de forma contrária em instrumento apartado.

7.4. 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. A auditoria jurídica sobre o(s) Imóvel(is) Garantia será finalizada em momento posterior à presente data, sendo certo que, caso (i) a referida auditoria não seja concluída em até 60 (sessenta) dias contados da presente data, em termos satisfatórios, ou (ii) sejam identificados apontamentos relevantes, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI e da Fiduciária, a Devedora estará obrigada a substituir a presente Garantia por outra que venha a ser aprovada pelos referidos Titulares, reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

7.5. 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

8.1. Despesas. Observado o disposto no Lastro, a Devedora responde 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.

8.2. Reembolso de Despesas. A Devedora deve reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa decorrentes de 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.

8.3. Tributos das Despesas. As despesas pagas diretamente pela Devedora, 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

9.1. 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), sendo certo que a aprovação da Securitizadora será realizada mediante a manifestação expressa dos Titulares dos CRI, 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

10.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou mediante excussão integral da presente Garantia.

10.2. 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 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 termo de quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, inclusive para fins de liberação da presente garantia, em até 30 (trinta) dias contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

CAPÍTULO REGISTROS

11.1. Registro em Oficial de Registro de Imóveis. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser registrados no Oficial de Registro de Imóveis competente, pela(s) respectiva(s) Fiduciante(s) e/ou pela Devedora, às expensas da Devedora, nos termos do Lastro.

11.1.1. O protocolo deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o Oficial de Registro de Imóveis competente deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

11.1.2. O registro deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o Oficial de Registro de Imóveis competente deve ser concluído em até 30 (trinta) dias corridos, contados da respectiva data de protocolo.

11.2. Exigências. Na hipótese de o Oficial de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo do respectivo registro acima estipulado será prorrogado, automaticamente, uma única vez, por igual período, para que a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) possa(m) cumprir diligentemente as exigências comprovadamente formuladas.

11.3. Comprovação. Os comprovantes dos respectivos protocolos e registros acima devem ser entregues pela(s) Fiduciante(s) à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

11.4. Obrigação de Registro. Sem prejuízo do disposto acima, caso ao término do prazo acordado, ainda não tenha recebido evidência do referido protocolo e/ou registro, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao protocolo e/ou registro aqui mencionados, às expensas da Fiduciante.

11.5. Escritura Pública. As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei 9.514, ficando, portanto, o Oficial de Registro de Imóveis autorizado a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos (inclusive instrumentos de rratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário) para atender exigência formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

11.6. Autorização ao Oficial do Registro de Imóveis. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

CAPÍTULO COMUNICAÇÕES

12.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, 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.

Vis 09 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Avenida do Golf, S/N, Descansópolis,
CEP 12460-000, Campos do Jordão, São Paulo
At.: [Nome/Departamento de Contato]
Telefone: [Telefone de Contato]
E-mail: [E-mail de Contato]

Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Rua Carlos Zaim, nº 103, Itu Novo Centro,
CEP 13303-532, Itu,
At.: Márcio Morelli
Tel.: 11 4024-4212
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

Canal Companhia de Securitização

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano
CEP 01.451-913, São Paulo, SP
At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

19.1. 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.

19.1.1. 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.

19.1.2. A Devedora e a(s) Fiduciante(s) concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou à(s) Fiduciante(s) serão consideradas devidamente realizada para a todos (Devedora e Fiduciante(s)) 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.

19.2. Mudança de Dados. A mudança de qualquer dos dados de comunicação acima deve ser informada imediatamente a todas as demais Partes.

19.2.1. 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 nos termos acima.

CAPÍTULO DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. 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.

20.2. 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 prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

20.3. 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.

20.4. 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.

20.4.1. 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.

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

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

20.6. 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.

20.7. 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, conforme orientação expressa 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 Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iii) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (v) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vi) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (vii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (viii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

20.8. Novação. As Partes concordam e consentem, maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se, nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.

20.9. 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, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

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

20.11. 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.

20.12. 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.

20.13. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela(s) Fiduciante(s), conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

20.14. 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.

20.15. 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.

20.16. 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 Lei 14.063, 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.

20.16.1. 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 Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) 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.

20.16.2. 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

21.1. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

21.2. 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, SP, [data de assinatura].

*lo restante da página foi intencionalmente deixado em branco/
seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável*

ANEXO
IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) GARANTIA

Matrícula	31.122
Fração Ideal	1
Registro de Imóveis	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP
Endereço	Estrada Municipal, campo do golf, no bairro de Descansópolis.
Proprietário	Vis 09 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (atual denominação social da Angolo Dei Tabia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), inscrito no CNPJ sob o nº 42.734.144/0001-11
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula n.º 31.122
Valor de Avaliação	R\$ 1.000.000,00
% Relação à Dívida	100%
Título Aquisitivo	1

ANEXO
MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

[Qualificação da Fiduciária] ("Fiduciária"), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos Imóveis situados na Cidade de [=], Estado de [=], quais sejam (i) [=] e [=] registrados perante o [=]º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de [=]/[=] ("**Imóveis**"), alienados fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [=] de [=] de 20[=] ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**") com a **[Qualificação da(s) Fiduciante]** ("**Fiduciante(s)**"), na qualidade de fiduciante(s), autoriza por meio deste ato o cancelamento da garantia constituída sobre os Imóveis, ficando, desde já, o competente Oficial de Registro de Imóveis autorizado a providenciar a baixa/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis, supra citadas, tomando todas as providências e procedendo a todos os registros necessários para tanto.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

Anexo
Modelo de Procuração

*Pelo presente instrumento de mandato, **[Qualificação da Fiduciária]** ("Outorgante") neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora a **[Qualificação da Fiduciante]** ("Outorgada"), a quem confere, no âmbito do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato**") amplos e específicos poderes para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, mas sempre dentro do limite do Contrato, bem como as obrigações, bens e direitos nele previstos, com poderes para 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 alienação fiduciária objeto do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos perante o Identificação do RGI, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Outorgante, bem como para praticar todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato.*

Esta procuração será válida até que todas as obrigações da Fiduciante previstas no Contrato tenham sido integralmente satisfeitas. A Outorgada poderá, ainda, substabelecer os poderes que lhe são outorgados nesta procuração. A Outorgada é ora nomeada procuradora da Outorgante em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com os termos do artigo 684 do Código Civil. Esta procuração será interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil. Esta procuração e o exercício dos direitos nela outorgados estão vinculados ao Contrato. Os termos aqui não definidos têm o significado a eles atribuídos no Contrato.

[A presente procuração é outorgada em [Data de Assinatura], na cidade de [Cidade], estado de [Estado].]

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Anexo III
Modelo do Contrato de AFP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.
MÁRCIO MORELLI
NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE(S)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA

VIS 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
NA QUALIDADE DE SOCIEDADE

RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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 Fiduciante ("**Visconde**");

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 Fiduciante ("**Márcio**");

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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, 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 Fiduciária ("**Canal**"); e

Vis 09 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida do Golf, S/N, CEP 12460-000, Descansópolis, na cidade de Campos do Jordão, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.734.144/0001-11, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Sociedade e interveniente ("**Vis 09**"); e

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, na qualidade de Devedora e interveniente ("**Villa Di Trento**").

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:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social da Sociedade.
"Afiladas"	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.

Página integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Angolo Dei Tabia Empreendimentos SPE Ltda e Canal Companhia de Securitização (Código da Operação: 65ECANAL).

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como "Conta Centralizadora".
"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 Villa Di Trento .
"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

"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) Visconde; e (ii) Márcio.
"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 <i>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.</i> , 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).
"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.
"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.
"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 quotas do capital social da Sociedade, 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 Vis 09 .
"Termo de Securitização"	O <i>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.</i> , 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.

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;
- (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

(C) A Devedora assumiu as obrigações estipuladas no Lastro devidas em favor da Securitizadora, no contexto da Operação; e

(D) 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

3.1. 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.

3.1.1. 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.

3.1.2. 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) o registro da presente Garantia no contrato social da Sociedade, mediante a celebração e arquivamento em Junta Comercial competente da ACS, nos termos exigidos por este instrumento.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam que, na hipótese de emissão de novas quotas pela Sociedade 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.

3.1.7. 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.

3.2. Compensação da(s) Fiduciante(s). Não será devida qualquer compensação pecuniária à(s) Fiduciante(s) em razão da presente Garantia.

3.3. Suficiência da Garantia. Foi atribuído, pelas Partes, o valor de R\$ 6.729.000,00 (seis milhões, setecentos e vinte e nove mil reais) às Participações objeto do presente instrumento, sem qualquer atualização monetária, o qual foi baseado nas demonstrações contábeis da Sociedade.

3.3.1. 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.

3.3.2. 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.

3.4. 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.

3.5. 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

4.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (ix) *Valor das Obrigações Garantidas*: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na data de celebração do Lastro, observado o disposto no referido instrumento;
- (x) *Atualização Monetária das Obrigações Garantidas*: as Obrigações Garantidas serão atualizadas monetariamente com base na variação acumulada positiva do IPCA;
- (xi) *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;
- (xii) *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; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito;
- (xiii) *Periodicidade do Pagamento das Obrigações Garantidas*: conforme o cronograma constante dos anexos do Lastro;

- (xiv) *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;
- (xv) *Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas:* a última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos constante dos anexos do Lastro; e
- (xvi) *Local de Pagamento:* exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.1.1. 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

5.1. 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.

5.2. 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 quotas pelos Fiduciantes, 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;
- (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).

5.3. 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

5.4. 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, 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

6.1. Distribuições. A partir da presente data, a Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO INADIMPLEMENTO

7.1. 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.

7.1.1. 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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*.

7.2. 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.

7.2.1. 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).

7.2.2. 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.

7.2.3. 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.

7.2.4. A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados neste instrumento deverá transmitir a propriedade das Participações ao licitante vencedor, se houver.

7.2.5. 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.

7.2.6. O segundo leilão será realizado dentro de no máximo 15 (quinze) dias contados da data de realização do primeiro leilão.

7.2.7. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas.

7.2.8. 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.

7.2.9. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.4.1. 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.

7.4.2. 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

8.1. 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);
- (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.

8.1.1. 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.

8.1.2. 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.

8.1.3. 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.

8.1.4. 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.

8.1.5. 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.

8.1.6. 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.

8.1.7. 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

9.1. Ordem de Excussão/Execução de Garantias. 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.

9.2. 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

10.1. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s). Além das demais obrigações previstas neste instrumento, a Devedora, 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.

10.2. Obrigações Adicionais da Devedora, 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 Devedora, 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 Contrato Social da Sociedade;
- (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

11.1. Declarações das Partes. As Partes declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (xviii) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (xix) 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;
- (xx) 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;
- (xxi) Os seus Representantes que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (xxii) 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;
- (xxiii) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

- (xxiv) Foi assessorada por assessores legais na discussão e elaboração do presente instrumento;
- (xxv) 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;
- (xxvi) 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;
- (xxvii) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (xxviii) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (d) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (e) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; e
 - (f) 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;
- (xxix) Não depende economicamente de qualquer das Partes;
- (xxx) 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;
- (xxxi) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xxxii) 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;
- (xxxiii) 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
- (xxxiv) 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.

11.2. Declarações da Devedora, da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s). A Devedora, 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.

11.3. Declarações da Devedora, da(s) Fiduciante(s) e da(s) Sociedade(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, a Devedora, 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 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.

11.4. 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.

11.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e durante a vigência da Operação.

CAPÍTULO DESPELAS

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. 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

13.1. 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

14.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou mediante excussão integral da presente Garantia.

14.2. 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 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.

CAPÍTULO REGISTROS

15.1. 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.

15.1.1. 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.

15.1.2. 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.

15.2. Averbação. A presente Garantia deve ser averbada no Contrato Social da Sociedade, o que será feito por meio de celebração da ACS para que as disposições constantes do "Anexo – Averbação da Garantia" sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

15.2.1. A ACS da Sociedade deve ser arquivada perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s), pela(s) respectiva(s) Fiduciante(s) e/ou pela Devedora, às expensas da Devedora, nos termos do Lastro.

15.2.2. O protocolo da ACS da Sociedade perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data.

15.2.3. O arquivamento da ACS da Sociedade perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) deve ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo.

15.3. 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.

15.4. 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.

15.5. 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.

15.5.1. 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

16.1. 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.

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

Canal Companhia de Securitização

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano
CEP 01.451-913, São Paulo, SP
At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Vis 09 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Avenida do Golf, S/N, Descansópolis,
CEP 12460-000, Campos do Jordão, São Paulo
At.: Márcio Morelli
Telefone: 11 99260-6370
E-mail: marcio@viscondeconstrutora.com.br

18.1. 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.

18.1.1. 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.

18.1.2. 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.

18.2. Mudança de Dados. A mudança de qualquer dos dados de comunicação acima deve ser informada imediatamente a todas as demais Partes.

18.2.1. 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

19.1. 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.

19.2. 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 prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.3. 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.

19.4. 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.

19.4.1. 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.

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

19.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as

respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.6. 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.

19.7. 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:

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

19.8. 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, 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.

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

19.10. 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.

19.11. 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.

Página integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Angolo Dei Tabia Empreendimentos SPE Ltda e Canal Companhia de Securitização (Código da Operação: 6831).

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado eletronicamente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

19.12. 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.

19.13. 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.

19.14. 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.

19.15. 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.

19.15.1. 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

20.1. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.2. 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, 26 de novembro de 2025.

*lo restante da página foi intencionalmente deixado em branco/
seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável*

ANEXO
AVERBAÇÃO DA GARANTIA

O texto abaixo deve ser averbado e mantido no Contrato Social da Devedora, 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), quotas correspondentes, nesta data, a [Percentual de Participações objeto da AFP] do capital social total da Sociedade ("Participações em Garantia"), sendo [Número de Participações do Fiduciante 1] quotas de titularidade de [Razão Social da Fiduciante 1] e [Número de Participações do Fiduciante 2] quotas de titularidade de [Razão Social da Fiduciante 2] estão alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato). As Participações em Garantia englobam, sem qualquer forma de exceção, todas e quaisquer: (i) quotas/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."

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

São Paulo, 21 de maio de 2025.



Negrão
Ferrari
advogados

Para:

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 12.461.756/0001-17

A/C: Caroline Queiroz (Caroline.Queiroz@patria.com)

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

Ref: proposta de honorários para assessoria jurídica na realização de auditoria jurídica e **aditamentos** para inclusão de garantia e novas condições em determinada emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI").

Prezados(as),

Agradecemos a solicitação de proposta de trabalho que segue adiante para análise. A presente proposta visa assessoria jurídica em favor da Cia., do Pátria e/ou demais participantes da operação, no âmbito dos aditamentos dos documentos do CRI. Permanecemos à disposição para prestar os esclarecimentos adicionais julgados necessários e aguardamos o de acordo de V. Sas. aos termos desta proposta para o início dos trabalhos.

ESCOPOS DE TRABALHO

Escopo 1. Legal Due Diligence. Realização, atualização ou revisão de auditoria jurídica, mediante a análise pontual e restrita de documentos a serem disponibilizados ao nosso escritório, conforme lista de documentos a ser definida em conjunto com V.Sas.1 para verificação jurídica da cedente e tomadora dos recursos, garantias e garantidoras, estritamente para: (a) confirmação de poderes e forma de representação das partes; (b) validação pontual quanto à legalidade e conformidade dos documentos que lastreiam os CRI; e (c) análise quanto à existência dos créditos objeto da operação, respectivas garantias e/ou destinação de recursos. Para fins desta proposta, o escopo da auditoria está ora limitado à análise **de até**:

- 1 (um) imóvel objeto de garantia adicional;
- 5 (cinco) pessoas físicas ou jurídicas na qualidade de cedentes, tomadores, garantidores ou sócias, no âmbito da operação.

Escopo 2. Aditamentos e Repactuação do CRI. Assessoria jurídica para a realização dos procedimentos necessários para a elaboração dos aditamentos aos documentos do CRI em epígrafe, em especial para refletir alterações necessárias em razão da inclusão de nova garantia e demais condições objeto de repactuação a serem discutidas e aprovadas em assembleia geral extraordinária. Nossos serviços profissionais compreendem toda a Assessoria Jurídica necessária à elaboração, revisão e negociação dos aditamentos aos documentos da referida emissão, tais como: (i) termo de securitização dos CRI; (ii) contratos de cessão e

¹ i.e.: Certidão Negativa dos Tributos Municipais, Territorial, Predial e Condomínio; Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, ambas expedidas em Certidão unificada da Receita Federal; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho, em nome do(s) alienante(s); Certidão Negativa de Infrações Ambientais (Ministério Público Estadual); Estatuto/Contrato Social consolidado, em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial; ata de eleição da atual diretoria, registrada na Junta Comercial; ata de Reunião de Sócios, Diretoria, Conselho de Administração ou Assembleia Geral, conforme o caso, autorizando a constituição da garantia, se exigido; e procurações dos signatários das garantias, se for o caso. Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

garantias; (iii) e demais instrumentos vinculados à emissão dos CRI e que estejam impactados pelas alterações e repactuações deliberadas na referida assembleia.

Escopo 3. Atos Societários. Elaboração, revisão, acompanhamento e negociação dos documentos inerentes à autorização e manutenção da operação, e inclui os seguintes documentos societários: (a) alteração de contrato social da emissora, se houver; (b) ata de reunião de sócios e diretoria ou reunião de conselho de administração para autorização da emissão e constituição de garantias; (c) demais autorizações societárias, e (d) o acompanhamento de todos os trabalhos até a conclusão dos termos finais das minutas acima mencionadas.

Escopo 4. Registros. Assessoria jurídica na realização dos trabalhos vinculados a registro de documentos inerentes à captação de recursos para Oferta. Nossos serviços profissionais compreendem: a realização de protocolos, acompanhamento e conferência dos registros dos documentos da emissão e garantias, com eventuais tratativas de exigências cartorárias, em cartórios de registro de imóveis e/ou cartórios de registro de títulos e documentos, e/ou em junta comercial do Estado, e adequações dos instrumentos acordo com as necessidades e exigências eventualmente apresentadas no âmbito da respectiva operação.

Limitação de Escopo

NÃO estão inseridos dentro do escopo desta proposta os trabalhos relacionados à: (i) a eventual necessidade de realização de quaisquer cálculos, consultas ou estudos complementares, inclusive tributários; (ii) estudos específicos e planejamentos de natureza regulatória, consultiva, tributária e/ou societária, exceto o previsto expressamente acima; (iii) serviços eventualmente necessários depois do prazo estabelecido abaixo nesta proposta para a condução dos trabalhos; (iv) quaisquer providências relacionadas a procedimentos judiciais ou arbitragem; (v) eventuais providências realização de registros, protocolos, obtenção ou averbação de documentos em cartório de registro de imóveis, de títulos e documentos e/ou junta comercial do Estado; (vi) a realização de *backup* e *circle up* e análise de documentos ou *due diligence* de quaisquer bens e direitos, e (vii) a participação presencial em assembleias ou reuniões com investidores. Esses honorários não estão inseridos no limite cap e seriam cobrados conforme a tabela de horas vigente.

HONORÁRIOS

Para a nossa atuação **na qualidade de *deal counsel***, para **Escopos 1., 2. e 3. acima** (*Legal Due Diligence*, Aditamentos do CRI, e Atos Societários): honorários fixos, com escopo e prazo determinados, no valor de **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais), livres de quaisquer tributos e para os primeiros 90 (noventa) dias de trabalho.

- O escopo de trabalho da *due diligence* e, portanto, o valor dos honorários previstos acima, estão limitados ao prazo e volume de análise de documentos indicados acima. Caso seja necessária a auditoria jurídica de matrículas para Imóvel, ou proprietários, sócios e antecessores (CPF ou CNPJ) em número maior do que o indicado acima, será adicionado ao valor fixo de honorários o montante de **R\$ 3.800,00** (três mil e oitocentos reais) por CNPJ/CPF ou matrícula adicional objeto de análise. A análise dos antecessores considerará, em regra, apenas os últimos 10 (dez) anos, no máximo.
- Os valores de nossos honorários, acima mencionados, foram calculados com base nas seguintes premissas: (i) a presente proposta poderá ser revista caso, dentre outras hipóteses, ocorram quaisquer alterações do escopo previsto na presente proposta, ou ainda, da estrutura da operação; e (ii) o escopo do trabalho desta proposta se restringe a elaboração das providências expressamente mencionados nesta proposta, sendo que a elaboração de quaisquer outras iniciativas que não estejam aqui descritas, como aditamentos, atos societários e quaisquer outros documentos, deverá ser objeto de nova proposta de honorários a ser apresentada para aprovação de V.Sas.; e (iii) as partes que serão auditadas não foram envolvidas em falências, recuperações judiciais ou extrajudiciais, ou qualquer tipo de doações recebidas de entes públicos e/ou tenham sido objeto de desapropriações em seus ativos imobiliários. A cobrança somente será devida a partir do efetivo início

do respectivo trabalho. Ademais, caso a operação venha a ser suspensa ou cancelada após o início dos nossos trabalhos, por qualquer motivo, os honorários acima referidos serão devidos de forma proporcional, ou seja, apenas até o limite das horas efetivamente despendidas até o momento da comunicação de cancelamento.

Trabalhos Adicionais

Adotamos como premissa para estabelecer o(s) valor(es) cap ou fixo(s) acima que os trabalhos sejam demandados e realizados no(s) prazo(s) máximo(s) indicado(s) acima, a contar do início dos respectivos serviços. **Caso o prazo se estenda** ou existam eventuais serviços não englobados no(s) escopo(s) acima, esses honorários serão objeto de proposta própria ou cobrados conforme a tabela de horas vigente abaixo.

Classe Advogado	Taxa Horária Líquida (R\$)**
Sócio I	1.974
Sócio II	1.780
Associado Sênior	1.570
Associado Pleno	1.215
Associado Júnior	930
Estagiários e Paralegais	540

Forma de Pagamento dos Honorários

Nossos honorários serão faturados, independentemente da efetiva formalização dos documentos ou liquidação financeira da Oferta, em 3 (três) parcelas, iguais, mensais e sucessivas, sendo a primeira para o início dos trabalhos. No caso de não pagamento após 1 (um) dia útil da data de pagamento prevista na respectiva fatura de cobrança, incidirão sobre o valor devido e não pago multa punitiva não compensatória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, pelo período em que o valor ficar em aberto.

Pagamento dos Honorários por Trabalhos Adicionais

Após o prazo estabelecido acima, os eventuais honorários adicionais devidos serão cobrados mediante a apresentação de fatura mensal, com o valor correspondente às horas trabalhadas, no mês seguinte ao mês em que foram incorridas, sujeitos a um desconto de **10% (dez por cento)** sobre o valor global da fatura.

Tributos

Todos os honorários deverão ser pagos líquidos de quaisquer tributos e no momento do pagamento serão adicionados ao valor da respectiva nota de honorários os valores dos tributos diretos e indiretos que incidam ou venham a incidir sobre os respectivos serviços, à alíquota total de 14,53% ou outra vigente na época do pagamento.

CONDIÇÕES GERAIS

Suspensão ou Cancelamento

Caso a negociação venha a ser suspensa ou cancelada após o início dos nossos trabalhos, por qualquer motivo, os honorários acima referidos serão devidos de forma proporcional, ou seja, apenas até o limite das horas efetivamente despendidas até o momento da comunicação de cancelamento.

Despesas

Não estão incluídas no valor acima todas as despesas incorridas pelo escritório para a realização dos trabalhos, tais como, sem prejuízo de outras: (a) despesas de telefonia, cópias reprográficas, alimentação, locomoção e estacionamento; (b) registro de documentos, despesas com obtenção de certidões, custas processuais, emolumentos, perícias e similares; e (c) transporte de pessoas e documentos, hospedagem, táxi, viagens, dentre outros eventualmente necessários à defesa dos interesses do cliente, que deverão ser reembolsadas e/ou adiantadas ao nosso escritório. As cobranças de reembolso de despesas incorridas serão feitas de acordo com os respectivos gastos e serão detalhadas ponto a ponto, sendo enviadas juntamente com o respectivo comprovante.

LGPD

Todas as informações e dados dos nossos clientes são protegidos pelo sigilo profissional. Não são considerados sigilosos, nos entanto, os dados tratados ou submetidos publicamente em processos desta natureza, pois de livre acesso ao público por determinação legal. Os dados sensíveis ou não sensíveis de pessoas naturais que estejam envolvidas na relação jurídica contratual por qualquer motivo, serão utilizados para as finalidades processuais e de defesa, não se submetendo ao regramento geral de proteção estabelecido pela Lei nº 13.709 de 2018. Caso existam arquivos ou dados sensíveis, que não possam ser utilizados para a finalidade processual ora objetivada, deverão ser encaminhados com o devido destaque para que seja possível tratá-los com a proteção legal especial, incluindo o pedido de segredo de justiça a ser submetido ao juiz da causa.

As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Contrato, conforme o disposto no artigo 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, conforme o disposto no artigo 10, parágrafo 2º da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001, como, por exemplo, por meio de upload e existência deste Contrato em plataformas como a DocuSign ou similar.

APROVAÇÃO

A presente proposta vigora pelo prazo de 30 (trinta) dias. Uma vez aceita por V. Sas. passará a ter eficácia de contrato de honorários que vigorará pelo tempo necessário ao cumprimento do seu objeto. Permanecemos à disposição para prestar os esclarecimentos adicionais julgados necessários e aguardamos o de acordo de V. Sas. aos termos desta proposta para o início dos trabalhos.

Atenciosamente

NFA | NEGRÃO FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

De acordo nesta data:

Reconhecido por | Recognized by

CHAMBERS
AND PARTNERS

análise
editorial

LEADERS LEAGUE

The
LEGAL
500

B BENCHMARK
LITIGATION

Best Lawyers

IFLR
1000

WVL

Proposta de Trabalho

Avaliação Imobiliária

Ref. 57762

PATRIA

São Paulo, 21 de agosto de 2025

Ref. 57762

**Ao Patria Investimentos
ANGOLO DEI TABIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
CNPJ 42.734.144/0001-11**

A/C Sr. João Mascarenhas

Tel.: (11) 93459-8530

E-mail: joao.mascarenhas@patria.com

Em atenção à sua solicitação, a Binswanger Brazil tem a satisfação de apresentar esta proposta de trabalho.

Este trabalho será conduzido por consultores experientes no mercado imobiliário brasileiro, aptos a fornecer soluções ágeis, criativas e sob medida, pautadas em inteligência de mercado e amparadas por uma cobertura global de inovação e credibilidade.

Agradecemos a oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor



Simone Santos
Sócia-Diretora

Índice

01.

Proposta de Trabalho

02.

Condições Comerciais

03.

Considerações Finais

04.

Anexos

01

Proposta de Trabalho

1. Objeto da Avaliação

Entendemos que V.Sas. têm por objetivo a determinação dos valores de mercado para venda e liquidação forçada, utilizando o Método Comparativo de dados de para o ativo imobiliário descrito abaixo:

N	Matrícula	Denominação	Endereço	Cidade	UF	Área Terreno (m ²)	Tipologia	Metodologia
1	31.122	SPE Ângolo Dei Tabia	Avenida do Golf, s/nº, Gleba HG1	Campos do Jordão	SP	64.148,59	Terreno	Comparativo

Normatização

A Binswanger Brazil baseia suas avaliações nas prescrições das ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IVSC - International Valuation Standards Council, adotadas pela UPAV como normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE - Instituto Brasileiro Avaliações e Perícias de Engenharia, está filiado ao nosso trabalho também segue requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha:

- **NBR 14.653-1:** Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais - Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação;
- **NBR 14.653-2:** Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos - Fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14.653-1: objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;
- **NBR 14.653-3: 2004** - Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais - Visa a detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito a avaliação de imóveis rurais, inclusive servidões rurais. Esta parte da ABNT NBR 14653-3 cancela e substitui as ABNT NBR 8799:1985 2 ABNT NBR 13820:1997.
- **NBR 14.653-4: 2002** – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos – Visa a detalhar e complementar os procedimentos gerais estipulados na NBR 14653-1, nos aspectos que dizem respeito à avaliação de empreendimentos.
- **NBR 14.653-5:** Avaliação de bens – Parte 4: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

Nas propriedades rurais não serão avaliadas possíveis culturas existentes, máquinas equipamentos ou outros bens móveis.

De acordo com as normas citadas a avaliação pode ser utilizada para as seguintes finalidades:

- Comercialização (venda e locação);
- Atualização do valor de ativos;
- Avaliação para fins de seguro, hipotecários, garantias;
- Análise de carteira de portfólios imobiliários;
- Análise de investimentos imobiliários (lastro);

- Determinação de valor de mercado;
- Análises de viabilidade de empreendimentos;
- Análise de “highest and best use”;
- Desapropriações e servidões administrativas;
- Indenizações;
- Revisionais e renovatórias de valor de locação etc.

2. Descrição do Processo de Avaliação

Avaliação de Imóveis é a definição técnica do valor de mercado dos bens (tangíveis) ou de direitos ou frutos sobre eles (intangíveis).

O estudo tem por finalidade verificar o valor de mercado do imóvel em tela.

Assume-se como conceito de valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a venda de um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Tratando-se de laudo para garantia bancária, será também calculado o valor de liquidação forçada, o qual considera a hipótese de venda compulsória ou em prazo menor do que o médio de absorção pelo mercado.

A elaboração do laudo de avaliação é realizada através de 5 etapas:

- análise documental;
- vistoria do imóvel;
- entendimento da legislação de uso e ocupação do solo;
- pesquisa de mercado; e
- determinação do valor do ativo.

O Relatório de Avaliação abordará os seguintes pontos básicos:

1. Descrição dos imóveis:

Descrição detalhada do imóvel avaliando com ênfase nos aspectos relevantes como:

- Terreno: dimensões do imóvel: área, testada e profundidade, caracterização do perímetro, confrontantes, vegetação existente, topografia, restrições ou incentivos de uso e ocupação, conforme legislação municipal vigente, entre outros.
- Edificações e Benfeitorias: área construída, área privativa, estado de conservação, acabamentos internos e externos, caracterização de uso do imóvel, presença de equipamento predial, vaga de estacionamento, entre outros.

2. Mapa de localização:

Apresentação ilustrativa da localização do imóvel avaliando e entendimento da ocupação circunvizinha ao imóvel avaliando, acessos, barreiras geográficas, melhoramentos públicos, proximidade de pólos valorizantes ou desvalorizantes (comunidades, córregos, etc.), infraestrutura básica e transporte.

3. Fotografias do imóvel:

Apresentação de fotos ilustrativas do imóvel avaliando, envolvendo logradouro, fachadas e detalhes internos, assim como aspectos relevantes do entorno.

4. Levantamento de dados de mercado:

O levantamento de dados de mercado é a pesquisa de elementos comparativos, para a obtenção de dados e informações para os cálculos avaliatórios. Essa pesquisa é o ponto mais importante em uma avaliação, pois é a partir dela que obteremos uma amostragem válida, confiável e representativa do mercado imobiliário da região.

Portanto, esse levantamento deve ser realizado com plenos conhecimentos da situação física, econômica e do mercado da região e dos possíveis aspectos que podem ou não, estar influenciando no valor do imóvel (variáveis).

A coleta de informações e elementos disponíveis no mercado será realizada de forma a abranger o entorno do avaliando ou mesma região geo econômica.

A pesquisa apresentará o informante de cada imóvel em oferta ou transacionado no mercado imobiliário a ser levantado.

5. Documentação:

Descrição e análise da documentação existente, incluindo escritura, registro de imóveis (matrícula), imposto predial e territorial urbano ou imposto territorial rural, convenção e especificação de condomínio, contratos de locação, estrutura por cotas de participação.

Análise documental tem como objetivo verificar possíveis divergências de informações sobre área do imóvel constantes nos documentos fornecidos, assim como a existência de servidões de passagem, áreas de preservação permanente, desapropriações e etc.

6. Memorial de Cálculo com Descrição da Metodologia utilizada:

Serão apresentados descritivamente os estudos e memórias de cálculos obtidos de forma a possibilitar a aferição do raciocínio desenvolvido pela equipe, incluindo classificação dos métodos, normas e critérios técnicos, assim como nível de fundamentação e precisão alcançados.

7. Conclusões

Conclusões finais contendo valor de mercado para venda serão expostos de forma clara e objetiva, assim como justificativas técnicas e observações complementares.

8. Entrega do Relatório

Nossas conclusões serão apresentadas na forma de um relatório detalhado, contendo as análises mencionadas. Este relatório será confeccionado em 1 (uma) via digital e se solicitado 1 (uma) cópia impressa, contendo fotografias e planta de localização do imóvel, cálculos estatísticos utilizados e outros anexos que julgarmos necessários para a perfeita compreensão do trabalho.

Metodologia de Avaliação

Com a realização da vistoria à região e ao imóvel, bem como a pesquisa imobiliária, se define qual a melhor metodologia a ser aplicada na avaliação, que será realizada de acordo com as Normas de Avaliação. Os métodos mais usuais são:

Método Comparativo Direto

De acordo com a Norma Brasileira vigente, o método comparativo é aquele em que o valor de venda/locação do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. Este método deve ser utilizado quando se obtém elementos comparativos assemelhados no mercado, ou seja, quando, através de investigação do mercado, obtém-se elementos com características físicas, econômicas, de localização e contemporâneas assemelhadas.

Estes dados de mercado devem ser entendidos como dados de vendas/locações efetuadas (ou transacionadas), ou dados de ofertas de venda/locação.

- 1ª. Etapa: caracterização ou identificação da propriedade a avaliar, com todos os seus atributos que lhe conferem valor, como por exemplo: bairro, zoneamento, coeficiente de aproveitamento, adequação ao meio e utilização.
- 2ª. Etapa: procurar propriedades comparáveis, ou seja, dados antecedentes de valor que representem razoáveis alternativas à propriedade sob avaliação.
- 3ª. Etapa: comparar a propriedade sob avaliação com os dados antecedentes obtidos na pesquisa anterior, ajustando as diferenças por um processo de homogeneização, por fatores ou inferência estatística, de forma que seja estabelecido um denominador comum para a comparação.
- 4ª. Etapa: procurar o valor de venda/locação mais provável da propriedade sob avaliação através de uma análise estatística dos dados homogeneizados, obtidos do mercado e aplicados ao caso sob exame.

Método Evolutivo

O método evolutivo consiste na composição do valor total do bem a partir do valor do terreno (calculado pelo método comparativo de dados de mercado), somado ao custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, à época da avaliação.

Esse método é particularmente aplicável quando há melhorias relativamente excepcionais ou especializadas, para as quais não há propriedades comparáveis no mercado.

O custo de reprodução das benfeitorias como novas será calculado por meio de orçamentos sumários ou pormenorizados ou ainda com base no CUB – Custo Unitário Básico publicado pela Revista Construção PINI.

Quando a finalidade for à obtenção do valor de mercado, à soma de valores obtida aplica-se o fator de comercialização que pode ser maior ou menor que a unidade, dependendo de conjuntura do mercado na época da avaliação.

Método da Renda (Capitalização da Renda)

No Método da Renda Simplificado, o valor do bem com base na taxa de atratividade esperada (yield) por um investidor sobre o capital a ser investido em um determinado imóvel, em outras palavras, o valor baseia-se no resultado da receita potencial anual sobre a taxa de atratividade compatível com o risco do mercado imobiliário.

Método da Renda (Fluxo de Caixa Descontado)

O Método da Renda identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se dados de valores locativos históricos, de contratos vigentes e de imóveis similares.

O valor de venda será definido como o valor presente líquido das receitas futuras de locação e venda em um período de 10 anos, descontados a uma taxa adequada ao risco no mercado imobiliário em questão.

Aplicado para empreendimentos de base imobiliária, baseado em parâmetros operacionais - despesas de manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração -, e financeiros a serem apresentados pelo negócio e parâmetros de mercado local na região onde se insere o imóvel avaliando, considerando a tipologia a que se destina.

Observação: Utilizar-se-á um ou mais métodos dos acima elencados de forma a se aplicar apenas os mais adequados.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Grau de Rigor Pretendido na Avaliação

Conforme expõe a NBR 14653-2:2004, item 9.1.1., o Grau de Rigor Pretendido na avaliação está relacionado às informações disponíveis no mercado e as características do imóvel avaliando e amostras, e não apenas ao empenho do engenheiro de avaliações.

A premissa básica desta proposta de trabalho buscar atingir o maior grau de fundamentação e precisão possível.

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

Documentação Necessária para Avaliação do Imóvel

- Cópia do Levantamento Planialtimétrico do terreno;
- Cópias das plantas de arquitetura de todas as construções existentes e seus respectivos pavimentos;
- Certidão(ões) do registro de imóveis / escritura(s), de preferência atualizadas;
- Cópia(s) do(s) carnê(s) de IPTU atualizado;
- Cópia(s) do(s) contrato(s) de locação (ou cessão de uso), caso o(s) imóvel(eis) esteja(m) sob este regime de ocupação.

3. Informações Importantes

O contratante fica responsável pelo fornecimento de documentação que propicie a avaliação do imóvel.

Caso seja de interesse do cliente, podemos solicitar as matrículas atualizadas (certidões de registro imobiliário) do imóvel, junto ao cartório de registro de imóveis local. Entretanto, o custo de emissão de certidões deverá ser reembolsado pelo contratante.

Nosso trabalho não contempla análise documental e dominial, nem a avaliação de cultura, máquinas, equipamentos e outros bens móveis.

02

Condições Comerciais

Condições Comerciais

Honorários

Os honorários para a prestação dos serviços descritos nesta proposta serão de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**.

Nota 1: Esse valor inclui todas as taxas e despesas referentes à execução do trabalho.

Nota 2: Os honorários serão cobrados independente do resultado dos trabalhos;

Nota 3: Caso o contratante forneça ou altere documentos após a entrega do resultado do trabalho, será cobrado adicional de 10% do preço. Entende-se como resultado do trabalho, e-mail contendo o valor avaliado do bem, laudo versão minuta ou versão final.

Forma de Pagamento

O pagamento dos honorários será realizado da seguinte forma:

- 100% (cem por cento) na entrega do trabalho.

Na hipótese de atraso do pagamento de alguma das parcelas acima, haverá incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês pro rata die, sem prejuízo da atualização monetária pelo IGPM/FGV desde a data do vencimento da obrigação até seu efetivo pagamento.

Prazo de Execução

O prazo para a execução do trabalho é de **15 (quinze) dias úteis**, contados a partir do aceite formal desta proposta, liberação para vistoria e recebimento da documentação necessária.

Nota 4: O prazo deverá ser confirmado no ato da contratação.

Desistência Dos Serviços

Após a aceitação dessa proposta e iniciados os serviços, a desistência por parte da empresa CONTRATANTE, sem que haja causa atribuível à CONTRATADA, implicará na cobrança do valor proporcional aos serviços já realizados. Havendo pagamento já efetuado pela CONTRATANTE a título de adiantamento, a CONTRATADA efetuará a retenção do valor até o limite do montante proporcional aos serviços prestados, efetuando a devolução do saldo, considerando os valores líquidos.

Validade

A validade desta proposta, que adquire efeitos de contrato para todos os fins e efeitos legais após seu aceite por ambas as partes, é de 30 dias.

03

Considerações Finais

Considerações Finais

Esta proposta é regida e interpretada pelas leis da República Federativa do Brasil. As partes nomeiam o tribunal da cidade de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, não importa o quão mais privilegiado seja, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes da presente proposta.

As informações fornecidas pelo cliente serão utilizadas exclusivamente para a elaboração deste trabalho. Assim sendo, caso julgue necessário, a **Binswanger Brazil** fica à disposição para assinatura de um termo de confidencialidade, referente à realização dos serviços.

Para manifestar a concordância com as condições desta proposta e contratar a Binswanger Brazil para executar o escopo aqui apresentado, pedimos a gentileza de preencher os dados no quadro abaixo, bem como rubricar as demais páginas desta proposta, remetendo-a na sequência.

CONTRATANTE:		
Cliente/Projeto:		
Razão Social:		
Endereço Completo:		
CNPJ:		
Responsável:	E-mail:	Tel.:
Prazo de Pagamento: 10 dias após a emissão da Nota Fiscal		
Contato Financeiro:	E-mail:	Tel.:
Contato para Agendamento de Vistoria:		
De Acordo:		
Assinatura do responsável		

Binswanger Brazil

Empresa: B. Internacional Real Estate Ltda.

CNPJ: 02.164.894/0001-80

Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4, 12º Andar, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo

Tel.: 11 2985-1101

04

Anexos

Liderança

Diretoria Executiva



Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é Sócio-Diretor da Binswanger Brazil. Ao longo de sua carreira em grandes corporações, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em uma multinacional americana, participar de projetos comerciais em uma das maiores empresas de celulose do Brasil e gerenciar projetos de construção naval na indústria de óleo e gás. Desde 2015, na Binswanger Brazil, liderou o crescimento da empresa, expandindo sua equipe para mais de 100 colaboradores e criando departamentos técnicos voltados para o setor imobiliário, como Inteligência de Mercado, Regularização e Legalização Documental e Gerenciamento de Obras. Atualmente, Nilton também é Sócio-Fundador da empresa Taba Leilões e da Kognita, empresa de Inteligência Artificial voltada para o mercado imobiliário.



Simone Santos
Sócia-Diretora

Com mais de 25 anos atuando no mercado imobiliário logístico industrial, representando investidores e ocupantes em todo o Brasil. Em 1996, iniciou como estagiária na Herzog, uma das pioneiras no segmento de galpões, empresa onde trabalhou por 22 anos, 18 como Diretora Comercial e de Novos Negócios da empresa. Em 2019, decidiu seguir novos rumos e fundou a SDS Properties, imobiliária especializada e 100% focada no setor logístico industrial. Em 2023, com a fusão das empresas Binswanger e SDS, Simone torna-se Sócia Diretora da nova empresa, além de se tornar Co-fundadora & Transações da empresa Taba Leilões. É ainda Coordenadora do Comitê de Real Estate da Abralog.

Liderança

Diretoria Serviços



Silvia Benassi
Gerenciamento de
Projetos e Obras



Fernanda Leal
Property & Asset
Management



Isabela Monastersky
Avaliação e Consultoria
Imobiliária, Assistência
Técnica Judicial

Diretoria Transações e Negócios Imobiliários



Larissa Mattos
Projetos Especiais



Felipe Paulin
Logística



Rodrigo Santos
Logística



Carlos Henrique David
Novos Negócios



Eduardo Cardinalli
Office



Melissa Spinelli
Office



Erwin Tubandt
Industrial



Carlos Pacheco
Investimento



Maurício Lukosaitis
Industrial



Sergio Belleza
Projetos Especiais

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4, 12º Andar
Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo
Telefone: +55 11 2985-1101
www.binswangerbrazil.com.br

Laudo de Avaliação

Gleba HG1

**Avenida do Golf – Descansópolis
Campos do Jordão/ SP**

Pátria Investimentos

Ref.: 57762

Novembro de 2025

**Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1830
12º Andar – Torre 4
Itaim Bibi, São Paulo**

**contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br**



São Paulo, 06 de novembro de 2025

Pátria Investimentos

A/C

Sr. João Mascarenhas

**REF: Gleba localizada na
Avenida do Golf – Descansópolis Campos do
Jordão/ SP.**

Atendendo à solicitação do PÁTRIA INVESTIMENTOS a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda e liquidação forçada na data-base novembro de 2025.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	8
3.2. ENTORNO.....	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	17
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	18
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	20
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO	20
7.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	23
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	24
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA.....	25
APÊNDICE B – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC).....	29
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	33

SUMÁRIO

INTERESSADO	Patria Investimentos
PROPRIETÁRIO	Angolo Dei Tabia Empreendimentos Imobiliarios LTDA
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda e Liquidação Forçada
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Gleba HG1
TIPOLOGIA	Terreno sem construções

OBJETO	Endereço	Avenida do Golf	
	Bairro	Descansópolis	
	Cidade/UF	Campos do Jordão / SP	
	Área de Terreno	64.148,59 m²	
DATA VISTORIA	17/10/2025	DATA BASE	novembro-2025
		ACOMPANHANTE	Gilney

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Comparativo Terreno)	R\$ 6.569.000,00	Seis Milhões, Quinhentos E Sessenta E Nove Mil Reais
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	(Liquidação)	R\$ 4.479.000,00	Quatro Milhões, Quatrocentos E Setenta E Nove Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Terreno:	Grau II	Grau III

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	31122 / Oficial de Registro de Imóveis - Registro Geral - Comarca de Campos de Jordão/ SP
Proprietário:	Angolo Dei Tabia Empreendimentos Imobiliários LTDA
Área de Terreno:	64.148,59 m ²
Área Construída:	0,00 m ²
Área Privativa:	16.497,68 m ²
Nº de Vagas:	0
Último ato praticado:	Incorporação Imobiliária
Data da última emissão:	22/06/2022
Observação:	N/A

IPTU

Inscrição Cadastral:	3904020
Contribuinte:	Angolo Dei Tabia Empreendimentos Imobiliarios LTDA
Área de Terreno:	64.148,49 m ²
Área Construída:	0,00 m ²
Ano de Exercício:	2025
Testada:	0,00 m
Observação:	N/A

Plantas / Quadro de Áreas

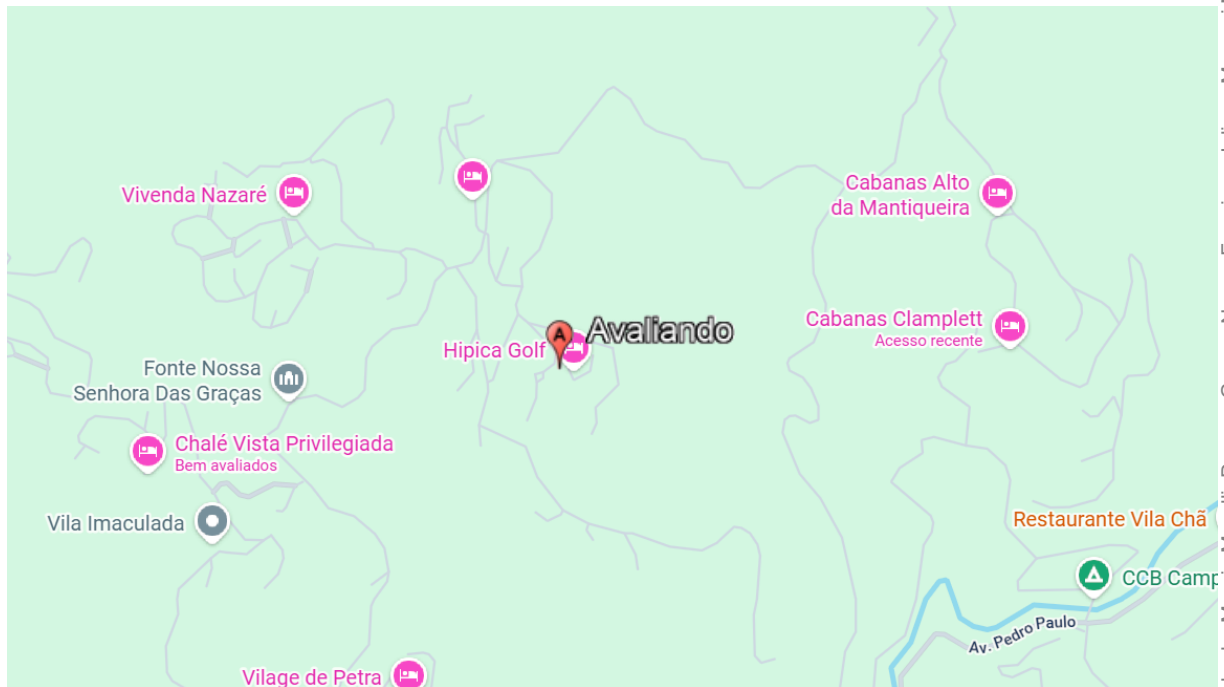
Área de Terreno:	64.148,49 m ²
Área Construída:	N/A
Área Privativa:	N/A
Nº de Vagas:	N/A
Data de Emissão:	2025
Observação:	

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 8,5 Km do Morro do Elefante;
- ✓ 13,6 Km do centro da cidade de Campos do Jordão;
- ✓ 14,2 Km da Prefeitura do Município de Campos do Jordão.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial unifamiliar / Comercial
Densidade de Ocupação:	Horizontal
Padrão Econômico:	Médio / Médio-Alto
Nível de Acesso:	Regular
Intensidade do Tráfego:	Baixo
Área de Preservação (entorno):	Campos do Jordão integra a APA Campos do Jordão, no bioma Mata Atlântica, com araucárias e o Parque Estadual como principal área preservada.
Polos Valorizantes:	Não observado
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial unifamiliar / Comercial
Valorização Imobiliária:	Valorização

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Arborização
✓ Esgoto pluvial	✓ Iluminação pública	✓ Recreação e lazer
✓ Coleta de lixo	✓ Telefone	✓ Comércio local
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	

FOTOS DE ACESSOS



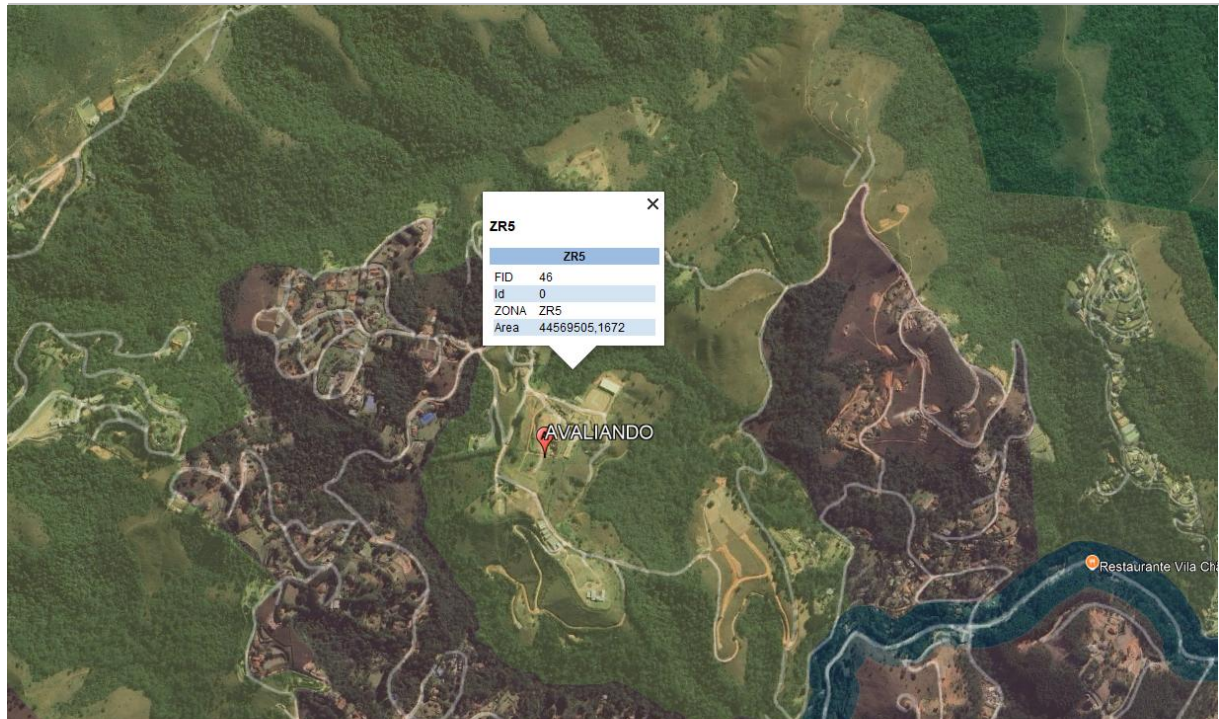
Avenida do Golf



Avenida do Golf

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		Lei Nº 4.144, de Dezembro de 2022.
Zona de Uso - Descrição		ZR5 - Zona Residencial 5; Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano
T.O. (Taxa de Ocupação)		10%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	20,0
	Máximo	n/i
Gabarito		n/i
Lote Mínimo		5.000,00 m ²
Principais Usos Permitidos		n/i
Principais Usos Vetados		n/i
Outros		n/i

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área Restritiva (m²)
Matrícula	64.148,59	0,00	16.497,68
IPTU	64.148,49	0,00	n/i
Planta	64.148,59	0,00	16.497,68
Lote 17 (Planta)	3.205,45	n/a	n/a
Info cliente	60.943,14	0,00	16.497,68
ADOTADA EM CÁLCULO	60.943,14	0,00	16.497,68

n/i - não informado | n/a - não aplicável

A pedido do cliente, não será considerada nesta avaliação o Lote 17, que possui 3.205,45 m² de terreno, conforme planta enviada.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno com área total de 64.148,59 m², sendo 16.497,68 m² correspondentes à Área de Preservação Permanente (APP).

4.2.1. Terreno



Delimitação aproximada do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	Múltiplas frentes
Formato	Irregular
Áreas Restritas	Área de Mata Nativa – Área de Preservação Permanente (APP)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Declive acentuado
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de arame farpado e por muro de alvenaria

4.2.2. Área do Lote 17

A pedido do cliente, não será considerada nesta avaliação o Lote 17, que possui 3.205,45 m² de terreno, conforme planta enviada.



Delimitação aproximada do Lote 17 – Mapa via satélite

4.2.3. Área de APP



Delimitação aproximada da APP – Mapa via satélite

4.2.4. Reportagem Fotográfica



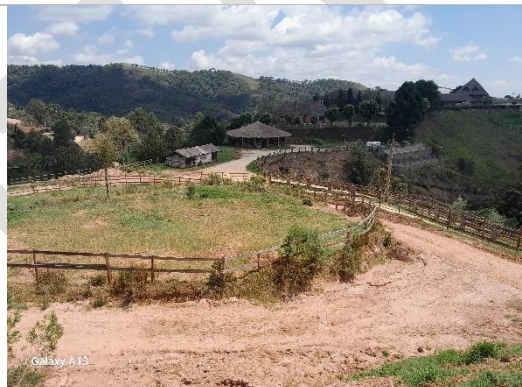
Avenida do Golf



Avenida do Golf



Avenida do Golf



Avenida do Golf



Construção – Lote 17



Construção – Lote 17



Vista - APP



Vista - APP

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.



Vista - APP



Vista - APP



Vista - Terreno



Vista - Terreno



Vista - Terreno



Vista - Terreno



Vista - Terreno



Vista - Terreno

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Campos do Jordão / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	289,98 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2020]	45.177 hab.	12.200.180 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 1.247.875,47	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 24.107,48	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,749	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Média	Para Venda	Médio-Baixa
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Residencial / Comercial
			n/a

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: ✓ Região alta com boa visibilidade do entorno; ✓ Região com loteamentos de alto padrão.	Pontos Fracos: ✓ Localização afastada do núcleo urbano da cidade; ✓ Relevo acidentado.
Oportunidades: ✓ Não observado.	Ameaças: ✓ Não observado.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores ou Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à

vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Este valor é muito utilizado por proprietários de imóveis que necessitam realizar uma venda rápida ou por empresas que costumam receber imóveis em dação de pagamento. De acordo com a NBR 14.653, parte 1, da ABNT, liquidação forçada é definido como: “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$\begin{aligned} Fa &= (y/x)^{0,25} && \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30 \\ Fa &= (y/x)^{0,125} && \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30 \end{aligned}$$

Fator melhoramentos públicos

Os melhoramentos públicos implantados nos locais dos elementos pesquisados e do avaliado podem diferir, sendo assim utilizamos fatores de equalização obtidos em estudo publicado pelo Engº João Ruy Canteiro.

Melhoramentos Públicos	Fator
Água	15%
Esgoto	10%
Energia Elétrica	15%
Iluminação Pública	5%
Telefone	5%
Pavimentação	30%

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante.

Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do

município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator topografia

Os fatores utilizados foram propostos em publicação do IBAPE/SP: 2011 - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, demonstrados a seguir.

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive		
Até 5%	5%	1,05
De 5% até 10%	10%	1,11
De 10% até 20%	20%	1,25
Acima de 20%	30%	1,43
Active		
Até 10%	5%	1,05
Até 20%	10%	1,11
Acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011

7.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	125,62	147,79	169,96

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado **R\$ 147,79**

A = Área Útil de Terreno **44.445,46 m²**

V = Valor Total **R\$ 6.568.594,53**

VALOR TOTAL ARREDONDADO **R\$ 6.569.000,00**

A = Área Total de Terreno **60.943,14 m²**

Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área Total de Terreno) **R\$ 107,78**

7.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para determinar o valor do imóvel para liquidação forçada foi considerado um prazo de comercialização em meses e um desconto mínimo equivalente ao rendimento de uma aplicação financeira remunerada pelo CDI, conforme projeção Anbima, acrescido de uma taxa de risco.

O valor do imóvel será determinado por:

$$V_{LF} = \frac{V_v}{(1 + (\text{CDI} + \text{Risco}))^{(\text{meses}/12)}}$$

O valor de venda do imóvel será dado pela seguinte expressão:

Onde:

V_v = Valor de Venda (R\$)	R\$ 6.569.000,00
CDI (projeção Anbima)	13,18% a.a.
Despesas fixas (IPTU, Manutenção, Segurança)	1,45% a.a.
Risco Adicional	1,51% a.a.
Taxa Total	16,55% a.a.
Nº de meses	30
V_{LF} = Valor de Venda Forçada	R\$ 4.479.467,47
VALOR DE VENDA FORÇADA ARREDONDADO	R\$ 4.479.000,00

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Comparativo Terreno)	R\$ 6.569.000,00	Seis Milhões, Quinhentos E Sessenta E Nove Mil Reais
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	(Liquidação)	R\$ 4.479.000,00	Quatro Milhões, Quatrocentos E Setenta E Nove Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

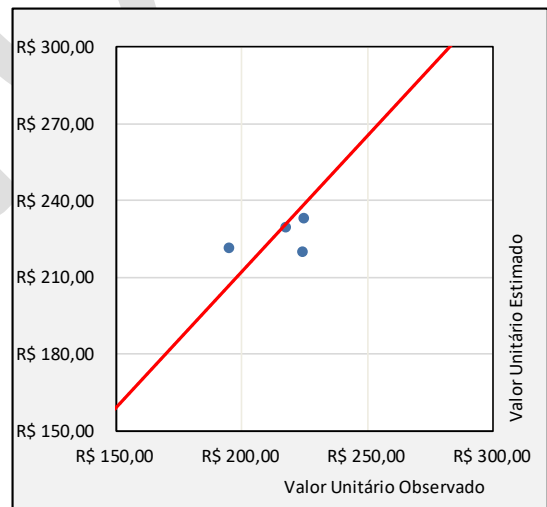
Item	Endereço	Terreno				Topografia		Melhoramentos públicos				Contato	
		Área Total de Terreno	Área Restritiva	Área Útil de Terreno	Índice Local	Topografia	Fator Topografia	Água	Energia	Pavimentação	Fator Infra	Imobiliária	Telefone
Aval.	Avenida do Golf	60.943,14 m²	16.497,68 m²	44.445,46 m²	100	Declive acima de 20%	0,70	Sim	Sim	Não	0,70	-	-
1	Rua Embaúba	1.037,00 m²	311,10 m²	725,90 m²	110	Declive acima de 20%	0,70	Sim	Sim	Não	0,70	Jotta Galvão Negócios	(19) 99975-9781
2	Rua Caravelas	1.000,00 m²	0,00 m²	1.000,00 m²	100	Declive acima de 20%	0,70	Sim	Sim	Não	0,70	Alexandre Imoveis Ltda	(12) 3929-2200
3	Av. do Golfo	1.226,40 m²	210,87 m²	1.015,53 m²	100	Declive acima de 20%	0,70	Sim	Sim	Não	0,70	Newcore	(11) 4580-4274
4	Rua Olavo Jaguaribe Ekman	1.032,38 m²	0,00 m²	1.032,38 m²	100	Declive acima de 20%	0,70	Sim	Sim	Não	0,70	Newcore	(11) 4580-4274
5	Alameda Quatro	5.532,00 m²	0,00 m²	5.532,00 m²	110	Declive acima de 20%	0,70	Sim	Sim	Não	0,70	EDK	12 98273-4236

Cálculo

Item	Área Útil de Terreno	Valores			Homogeneização (Fatores)					
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Topografia	Melhoramentos Públicos	Área	Fator Final	Unitário Homogeneizado
					OK	OK	OK	OK		
1	725,90 m²	R\$ 300.000,00	0,90	R\$ 371,95/m²	0,909	1,000	1,000	0,598	0,507	R\$ 188,58/m²
2	1.000,00 m²	R\$ 250.000,00	0,90	R\$ 225,00/m²	1,000	1,000	1,000	0,622	0,622	R\$ 140,02/m²
3	1.015,53 m²	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 194,97/m²	1,000	1,000	1,000	0,624	0,624	R\$ 121,57/m²
4	1.032,38 m²	R\$ 250.000,00	0,90	R\$ 217,94/m²	1,000	1,000	1,000	0,625	0,625	R\$ 136,17/m²
5	5.532,00 m²	R\$ 1.380.000,00	0,90	R\$ 224,51/m²	0,909	1,000	1,000	0,771	0,680	R\$ 152,62/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Útil de Terreno	44.445,46 m ²
Graus de liberdade:	4	Índice Local	100
tc (tabelado):	1,533	Topografia	Declive acima de 20%
Amplitude:	R\$ 34,76/m ²	Zoneamento:	ZR5 - Zona Residencial 5; Zona de uso exclusivamente residencial de
Limite inferior:	R\$ 130,41/m ²	Média Saneada	
Média:	R\$ 147,79/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 103,46/m ²
Limite superior:	R\$ 165,17/m ²	Média:	R\$ 147,79/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 192,13/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 121,57/m ²		
Valor máximo:	R\$ 188,58/m ²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator de profundidade (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 125,62/m ²	R\$ 125,62/m ²	
Média:	R\$ 147,79/m²	R\$ 147,79/m²	
Limite superior:	R\$ 169,96/m ²	R\$ 169,96/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

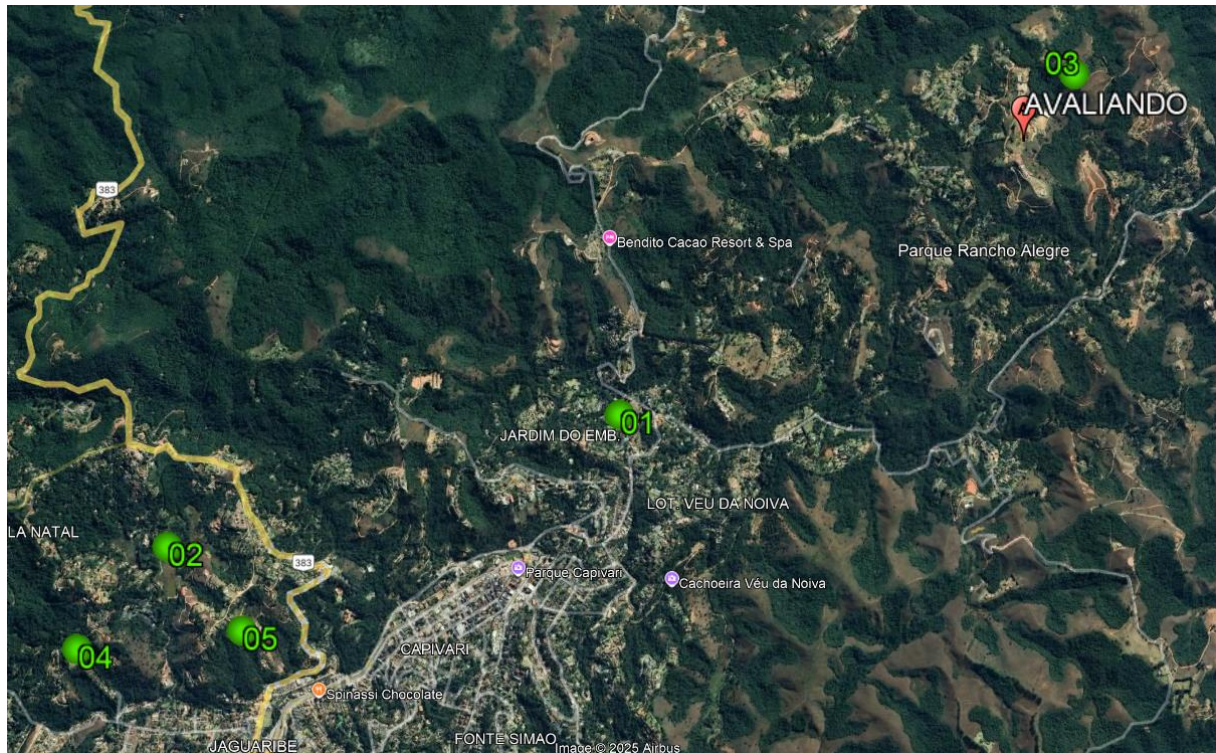
Descrição	Graus	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II **GRAU DE PRECISÃO:** Grau III

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

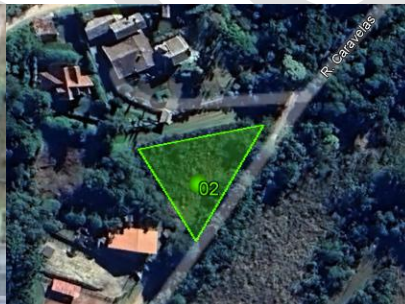
Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4

Elemento 5

APÊNDICE B – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC)



ANEXO I DO NORMATIVO SARB 014/2014

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 17/10/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: Gleba HGI Cidade/UF: Campos do Jordão / SP
- 1.2. Endereço: Avenida do Golf
- 1.3. Uso atual do imóvel: _____ Uso pretendido: _____
- 1.4. Existe indústria no local? () Sim (X) Não
 Nome da indústria: _____
 Ramo de atividade: _____
- 1.5. Coordenadas Geográficas: _____
- 1.6. Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? () Sim () Não
- 1.7. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não ☒ Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas: Internet

Órgão Ambiental Estadual: CETESB

Órgão Ambiental Municipal: -

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar 'sim' na **pergunta 6.1**.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os Logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não ☒ Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Citar as fontes consultadas: Internet

Órgão Ambiental Estadual: CETESB

Órgão Ambiental Municipal: -

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar 'sim' na **pergunta 6.6.2**.

***Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.**

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas. tintas. vernizes. solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		
Se sim, que tipo?		
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos).		
Quais produtos?		
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.		
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.		
Outros. Descrever: -		
Fontes de informação: <i>Verificado no ato da vistoria e por meio de histórico em mapa via satélite</i>		
Observações e/ou justificativa:-		

 Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar 'sim' na **pergunta 6.6.2.**

3.2 Infraestrutura:

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não Identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?			▪
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?		▪	
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?			▪
Possui reservatório de água subterrâneo?		▪	
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?			▪
Possui espaços subterrâneos?		▪	
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?		▪	

3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Industriais. Quais?		
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível		
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério:		
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____		
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____		
Comércio. Que tipo? _____		
Outros. Descrever: Uso Residencial		▪
Fontes de Informação: Verificado no ato da vistoria e por meio de histórico em mapa via satélite		
Observações e/ou justificativas:		

3.4 Informações ou observações complementares:

 Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1. Nos logradouros que perfazem o entorno onde está localizado o imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

✓ Não Sim

Caso afirmativo, indicar: _____

4.2. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividades	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Industriais. Quais?			✓
Mineradora. Qual?			✓
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível			✓
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria			✓
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério:			✓
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____			✓
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'			✓
Outros. Descrever: _____			✓

Fontes de Informação: Verificado no ato da vistoria e por meio de histórico em mapa via satélite

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativas no entorno?

Observações e/ou justificativas: _____

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na **pergunta 6.3.**

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele indentificado.

5.2. O presente levantamento aponta apenas indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1. Índícios de Contaminação no imóvel: ✓ Não Sim

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3.?

✓ Não Sim Indique o local: _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2. ou 3.3.?

✓ Não Sim



Isabela Dora Costa Monastersky

CREA 506.007.193-1



Binswanger Brazil

CNPJ 02.164.894.0001-80

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020

0

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

ANEXO I



Vista aérea do Google Earth em

07/06/2023



Vista aérea do Google Earth em

20/07/2018

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.

MANUTENÇÃO

STOC

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai.
Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

— Índice —

- Foco
- Track Record
- Cases
- O Mercado
- O Case Trento
- A Proposta de Trabalho
- Remuneração Stoc

Foco

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai.
Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

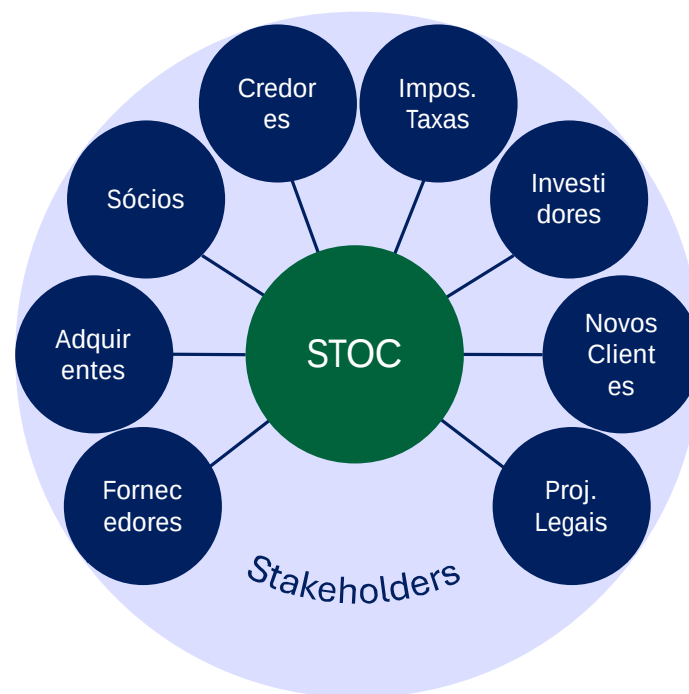
Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

— O que é a Stoc?

A Stoc busca trazer a solução 360 para as Assets de Real Estate, Bancos ou qualquer estrutura de investidores de Real Estate. A proposta é substituir o Sócio Operador quando este perde capacidade operacional, capacidade financeira e/ou confiança dos Stake Holders.



Leitura do Problema
Novo Plano
Negociações c/ Partes
Montagem das novas
estruturas operacionais



— Como faz —

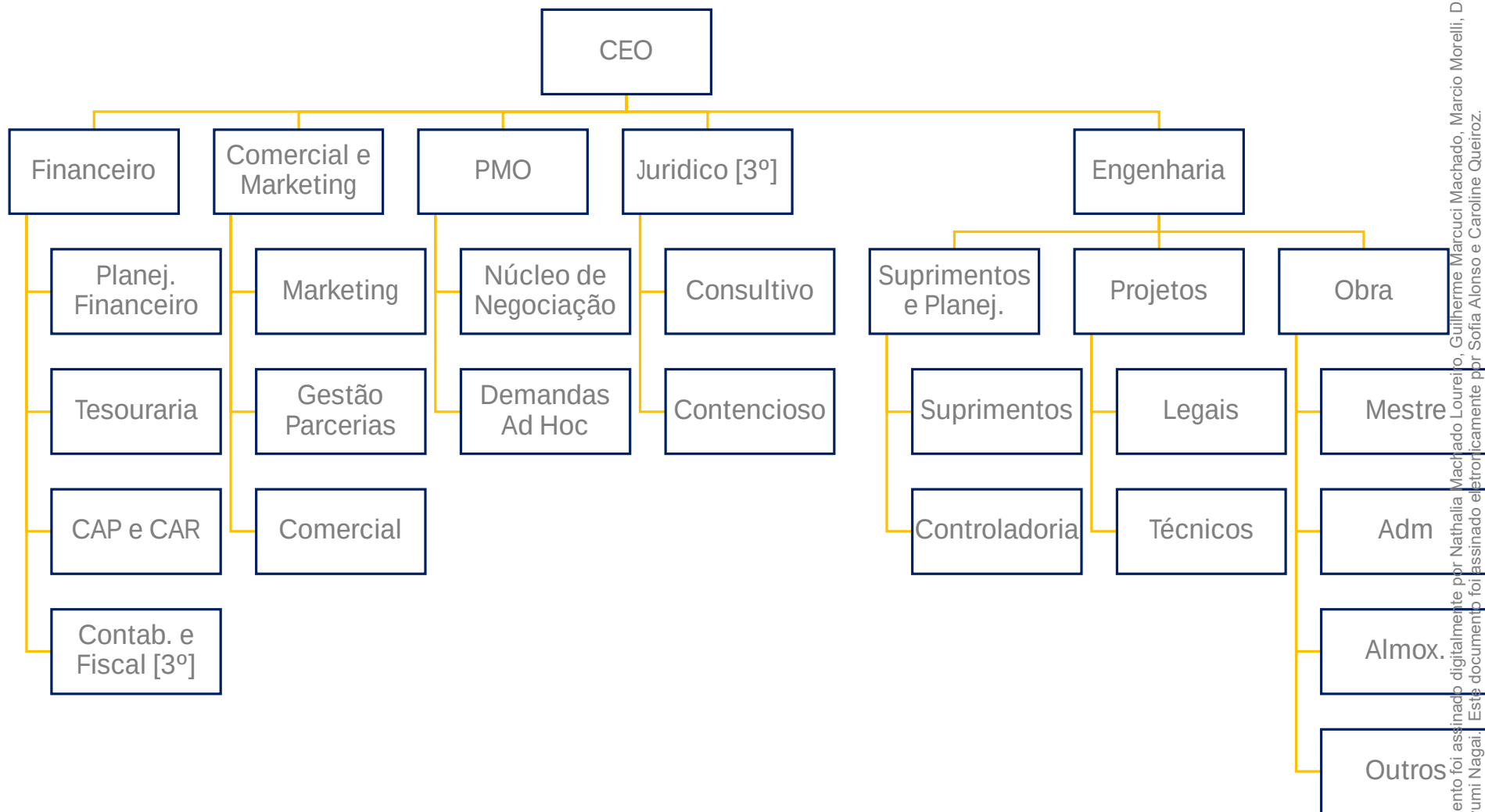
- Redesenhos e Reestruturações de Dívidas Complexas;
- Soluções Societárias (Estruturas para Substituição de Devedores e Isolamento de Ativos);
- Replanejamento Financeiro e Operacional de Ativos;
- Esteira de negociação massificada (adquirentes e fornecedores);
- Negociações Estratégicas: credores, sócios, permutantes, outros;
- Mobilização de equipes, montagem de estrutura (sistemas ERP e CRM), contratação e gestão de parceiros (contadores, advogados);
- Gestão de Projetos, Obras e Aprovações;
- Precificação e redução de Contencioso;
- Refinanciamento e Solução de Funding.

— Método —



Nem todos os passos são necessários para todas Estruturas.

— Estrutura

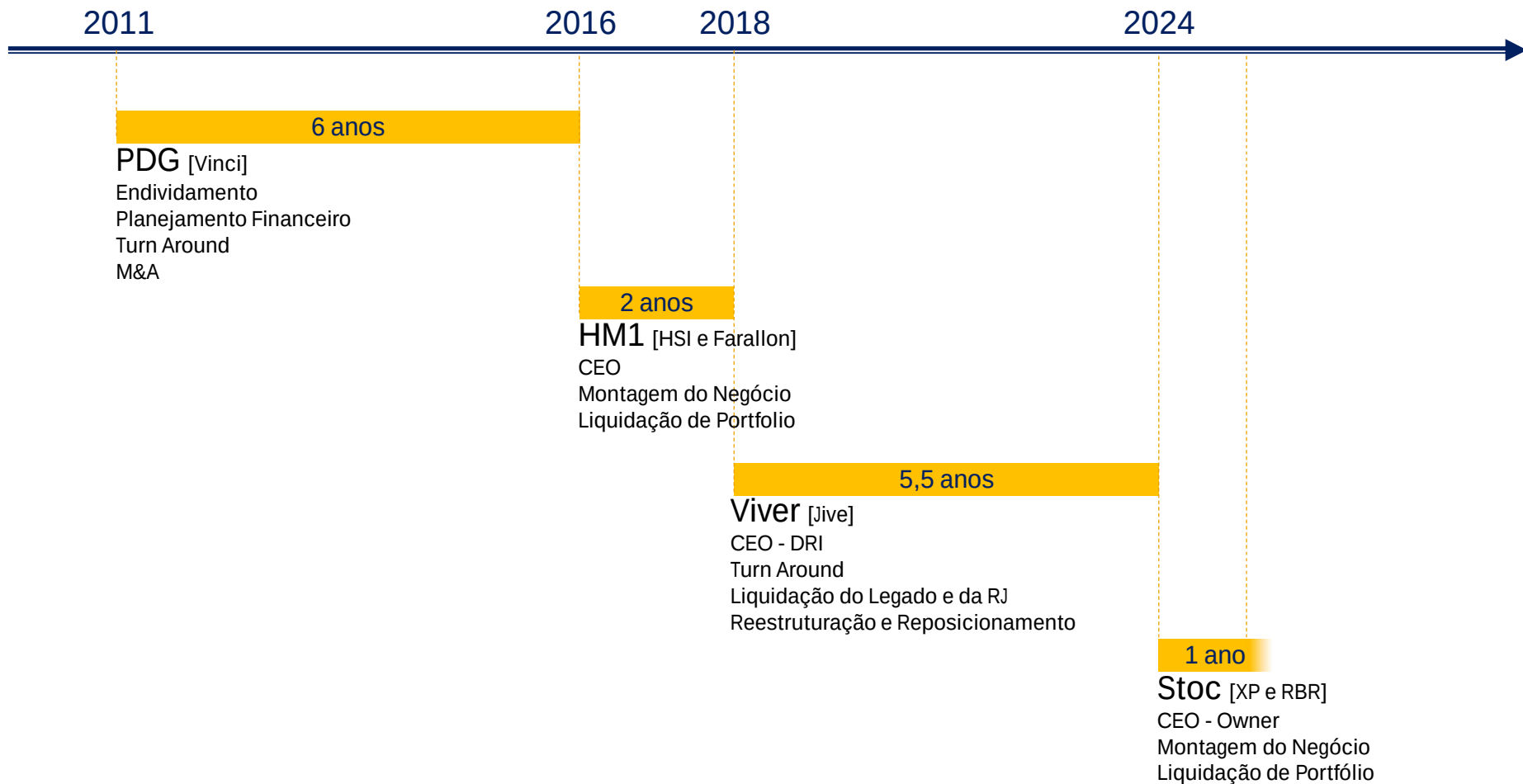


Track Record

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai.
Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

— Track Record



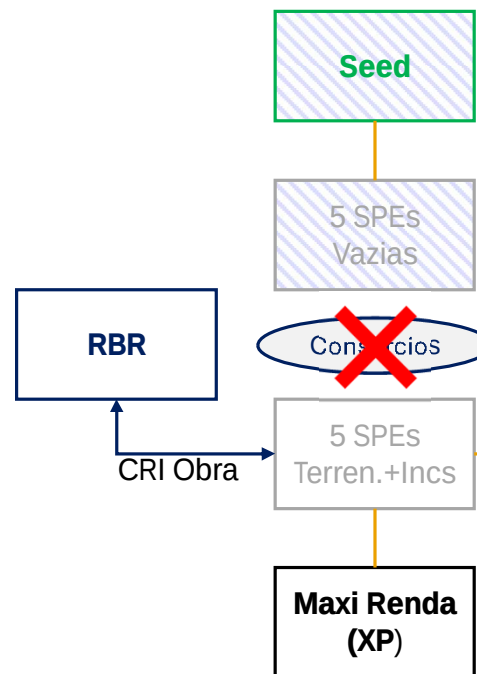
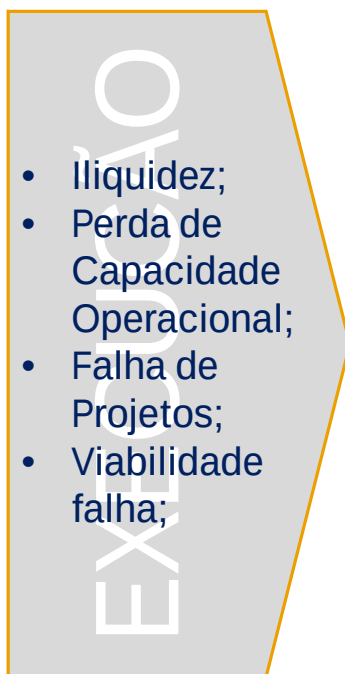
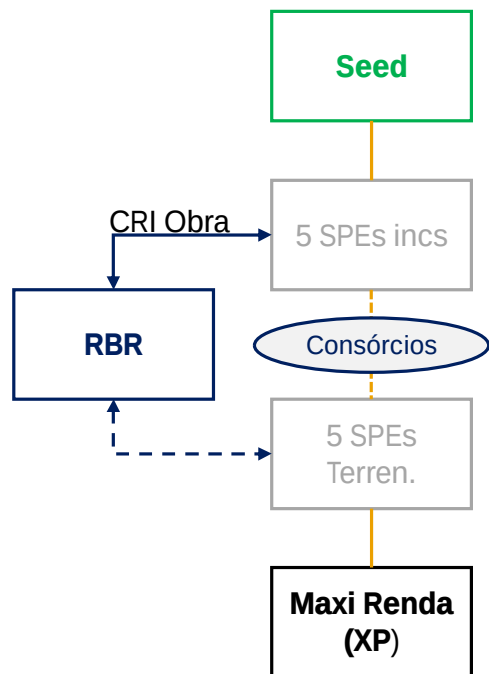
Cases

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai.
Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

— Cases – Seed [Stoc]

O Caso Seed foi o mais recente trabalhado pela Stoc. Basicamente foi utilizado todas etapas do Método para operacionalização da execução, gestão e liquidação das garantias dos Permutantes e Credores.

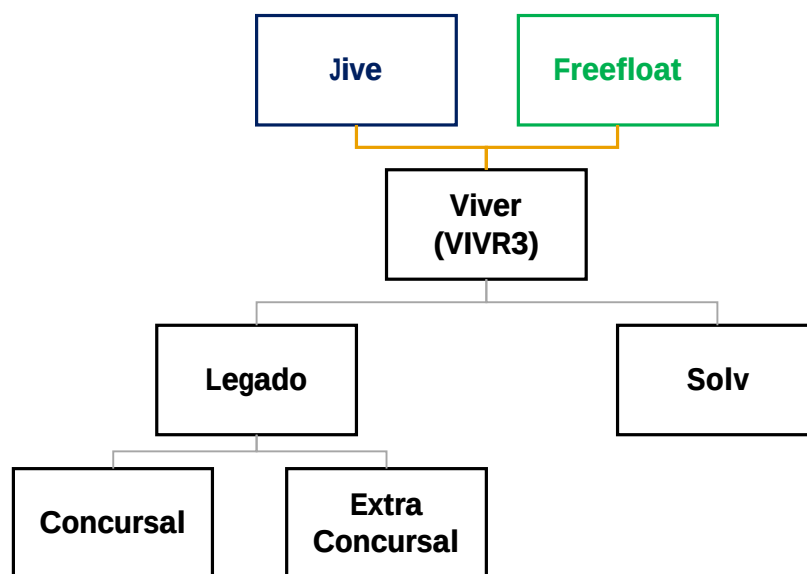


- Full Service (obra + Inc)
- Controle;
- Governança;

— Cases – Viver

O Caso Viver foi uma Reestruturação completa somando:

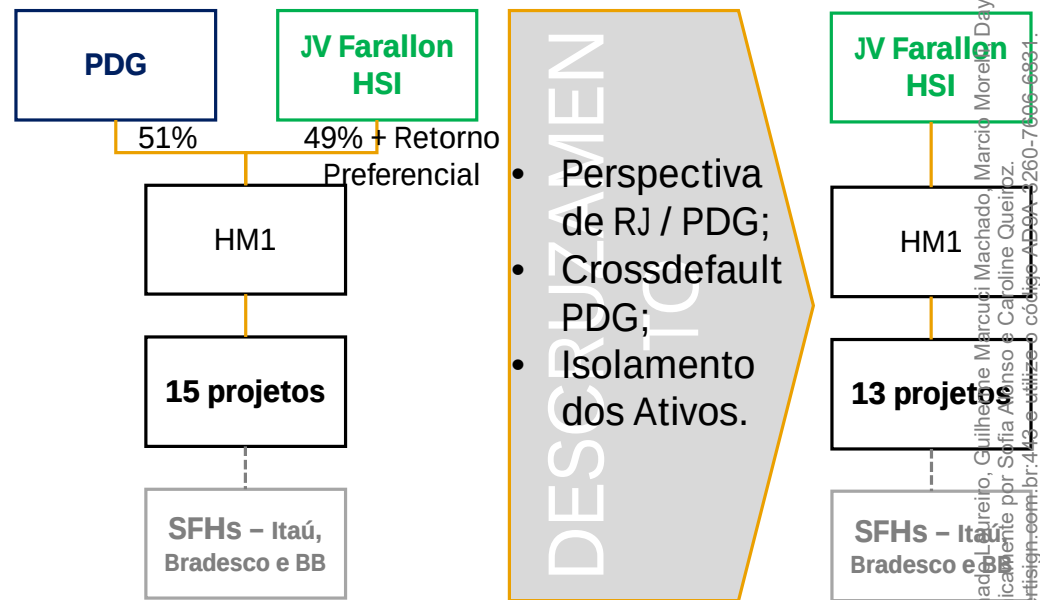
- Turn Around de pessoas, cultura e processos de Cia de Capital aberto;
- Conclusão da Recuperação Judicial;
- Negociação e Quitação de mais de R\$ 1,5 bi de dívidas revertendo um balanço de menos R\$ 500 mm para ~R\$ 100 mm positivos;
- Solução de mais de 6.000 processos judiciais e retomada e entrega de mais de 10 projetos que estavam com obras paradas a mais de 8 anos;



— Cases – HM1

O caso da HM1 tinha de plano de fundo a possível entrada em **Recuperação Judicial da PDG** (depois confirmada). A JV tinha participação de 49% em 15 projetos com um nocional e um preferencial.

O crossdefault da PDG afetou os projetos que ficaram com as obras interrompidas, agravando a situação de litígios dos ativos, desta forma a **Dação das Quotas em pagamento** com o descruzamento dos ativos foi a melhor solução:



- A JV ficou com 13 projetos, os quais 6 estavam entregues e 7 com obras interrompidas;
- Os projetos tinham dívida de plano empresário com Itaú, Bradesco e Banco do Brasil;
- Nos 2 anos de gestão da HM1, todas as obras foram finalizadas e os planos empresários quitados integralmente;
- De aproximadamente mil unidades em estoque, todas foram vendidas e liquidadas no período;
- Da carteira de recebíveis inicial, mais de 800 adquirentes foram repassados aos bancos ou quitados;
- Dos mais de 2000 processos judiciais contra as SPEs (majoritariamente consumeristas), foram reduzidos 90% com políticas de negociação;
- Foi devolvido aos Fundos Principal + CDI, o que minimizou em muito o haircut potencial do investimento.

O Mercado

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai.
Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

— O Mercado em Números

A Stoc busca atuar junto com 3 tipos de classes de investidores:

- Investimentos de Crédito e Equity de FIIs listados e/ou CRIs listados;
- Créditos Privados Incentivados – Apoio A produção (Mapa 4 – Bancos);
- Crédito e Equity privados (FIIs e FIPs fechados, Debentures, NPs, NCs, CCBIs etc)

FIIs
Listados
R\$ 167 bi e
223 bi

SBPE +
FGTS
R\$ 270 bi

Estoque de
Crédito
Imobiliário
R\$ 2,5 tri

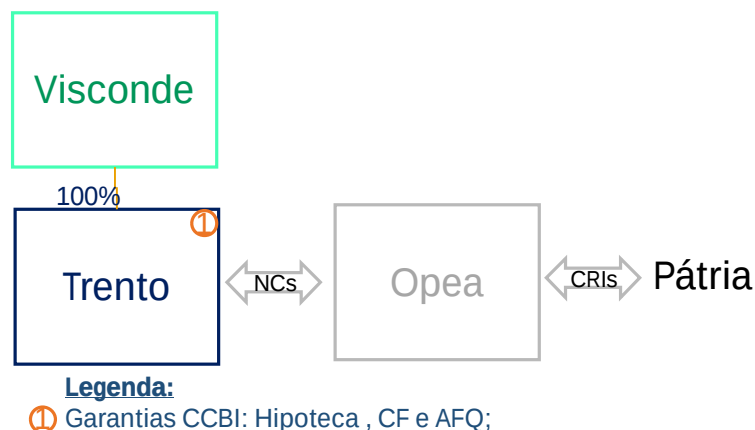
O Case

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai.
Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

— O Case Trento - Visconde

- O Pátria estruturou um financiamento de projeto para o Projeto Villa di Trento da Incorporadora Visconde;
- O Projeto foi dividido em 3 Fases (4 torres, 4 torres e 2 torres) sendo a primeira fase já entregue;
- No momento atual, as obras da Fase 2 e 3 estão interrompidas e a incorporadora vem tentando contratar o programa MCMV para diminuir a exposição ao CRI e mitigar o risco de default;
- A operação passa por um momento crítico de confiança e riscos de liabilities;
- O Pátria se encontra em um momento decisivo, restando 3 opções:
 1. Suportar a cia para contratação do programa MCMV, em dando certo, a exposição da dívida reduz muito e mítica risco de default/ haircut;
 2. Financiar as obras da fase 2 e 3 até o final junto com a estrutura da Cia;
 3. Executar todas as garantias, finalizar os projetos e liquidar montando uma estrutura junto a algum parceiro.



A Proposta de Trabalho

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai.
Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

— Proposta de Trabalho – Case Trento —

O caso encontra-se em um momento crítico, mas, ao ponderar-se custo de uma execução e liabilities, fica claro que ainda faz sentido dobrar a aposta na estrutura atual sem “trigger” uma execução.

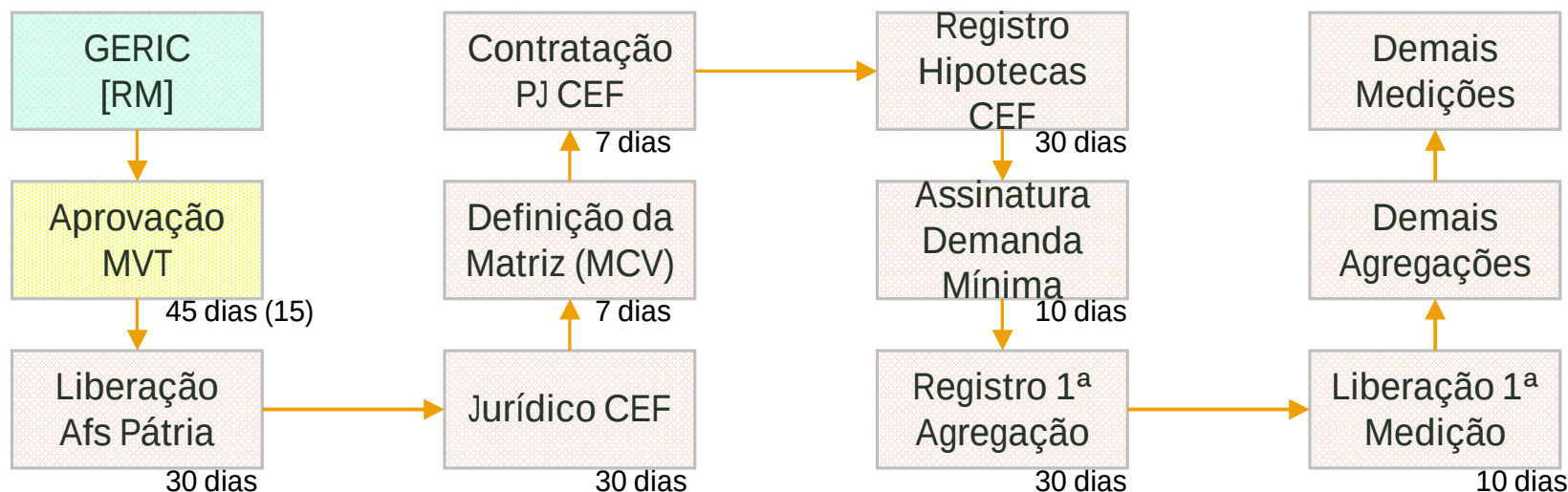
Entretanto, para isso, será necessário aumentar significativamente o nível de ingerência e diligências sobre as garantias e processo de funding para performance das mesmas.

Como é impossível ter o diagnóstico profundo sem um *deep dive* nos processos, a proposta é iniciar o trabalho entre Stoc e Pátria com uma consultoria com os seguintes entregáveis:

- Validação do Processo de Contratação do programa MCMV;
- Validação da Modelagem de fluxo de caixa do projetos (com e sem MCMV), estabelecendo metas;
- Monitoramento do caixa da SPE;
- Monitoramento da capacidade de entrega nas Vendas, Receitas e na Obra;
- Monitoramento do processo de agregação dos clientes;
- Monitoramento do Checklist dos Habite-ses (Incluindo TCAs, TACs, e outras obrigações);
- Monitoramento do recolhimento de Impostos Indiretos e CNDs da SPE;
- Estabelecimento de Reunião de Resultados Mensal Junto ao Patria.

— Proposta de Trabalho – Detalhamento Contratação MCMV —

Uma vez que a solução buscada “ótima” seria a solução 1. De imediato será iniciado o trabalho de viabilidade da contratação do programa MCMV através do seguinte caminho crítico:



- Total para 1ª liberação, considerando condições normais: 169 dias (estimado 14/03/26);
- Estes prazos estão estimados e alguns processos, como assinatura de demanda mínima, podem correr paralelos, parte do trabalho é buscar antecipar a demanda;
- A partir da contratação do PJ CEF, teoricamente o risco de não contratar reduz drasticamente;
- Assinar a “Demanda Mínima” e quanto mais assinar “Novas Agregações”, maior a chance de reduzir contencioso.

— Proposta de Trabalho – Case Trento —

Para realizar os Entregáveis, serão estabelecidos os seguintes procedimentos / obrigações:

- O trabalho acordado será de 3 meses (sendo 1 reunião de resultados Pátria – Visconde – Stoc ao final de cada mês);
- Após este período, será avaliado um novo formato de trabalho Stoc s Pátria, se necessário;
- A Stoc se compromete a alocar no mínimo 5 horas por semana 100% dedicada ao projeto (toda segunda entre as 9 hs e 14hs) sendo que 1 vez por mês em São Paulo e as outras vezes entre Itu (obra) e Sorocaba (sede);
- A Visconde se obriga a colocar 1 ponto focal com conhecimento financeiro e acesso aos sistemas e contas à disposição da Stoc;
- Principalmente no primeiro mês de trabalho, a Visconde se compromete a disponibilizar agenda dos principais envolvidos em contratação de financiamento, repasse, vendas, fiscais e obra para entrevistas;

October

M	T	W	T	F	S	S
29	30	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31	1	2

November

M	T	W	T	F	S	S
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

December

M	T	W	T	F	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	1	2	3	4

- Início
- Reuniões Semanais
- Resultados

Remuneração

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai.
Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

— Remuneração Stoc

Apesar de não ser exatamente a forma da Stoc trabalhar, pois o ativo não está ainda em um grau de distressed avançado, as partes entendem que a melhor forma de remunerar é uma consultoria, avaliando a todo tempo a necessidade de mudança de escopo de trabalho e contratação. Desta forma:

- A remuneração será R\$ 25 mil/mês líquida de impostos, o valor será pago ao final de cada mês de trabalho;
- Caso esse escopo seja interrompido ao meio, será pago pró rata o período de trabalho;
- Caso o Pátria queira interromper o trabalho a qualquer momento, será apenas necessário enviar um email 15 dias antes da data de corte a ser considerada;
- Esse escopo e essa remuneração serão pelos 3 meses acordados, não cabendo renovação automática e sem postergação por qualquer motivo (exceto se a Stoc precisar adiar o trabalho de horas obrigatórias de alguma semana).

STOC

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai.
Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Guilherme Marcuci Machado, Marcio Morelli, Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai. Este documento foi assinado eletronicamente por Sofia Alonso e Caroline Queiroz. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código AD9A-3260-7606-6831.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/AD9A-3260-7606-6831> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: AD9A-3260-7606-6831



Hash do Documento

FD661ED6BAA14F884593039CA6FB8954F8AE26AF6A0E32DA8429EA43620E55EC

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/11/2025 é(são) :

- ☒ Nathalia Machado Loureiro (Signatário) - 104.993.467-93 em 27/11/2025 14:32 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Guilherme Marcuci Machado (Signatário) - 373.237.308-80 em 27/11/2025 14:29 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Márcio Morelli (Signatário) - 322.237.708-19 em 27/11/2025 12:41 UTC-03:00
Nome no certificado: Marcio Morelli
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Dayane Gomes Nunes Ferreira (Signatário) - em 27/11/2025 12:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Juliana Mayumi Nagai (Signatário) - 443.265.778-27 em 27/11/2025 12:37 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Sofia Alonso (Signatário) - 526.161.278-06 em 27/11/2025 11:58 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Thu Nov 27 2025 11:58:07 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 179.191.118.174

Identificação: Por email: juridico@canalsecuritizadora.com.br

Hash Evidências:

13225999B3730F23A1A439D7C2C38DBC9C9147651EBE6701DFC84D74E98D3E91

- ☒ Caroline Queiroz (Signatário) - 395.694.528-03 em 26/11/2025 19:32 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Wed Nov 26 2025 19:32:35 GMT-0300 (Brasilia Standard Time)

Geolocation Latitude: -23.5837127451491 Longitude: -46.68583101483671 Accuracy: 105

IP 147.161.128.248

Identificação: Por email: Caroline.Queiroz@patria.com

Hash Evidências:

42674BAF30BD9774F25F5354BF3036E78B052D62C5436A2B330F6C96C61829D4

