

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

**Auzza** CAPITAL

AUZZA SECURITIZADORA S.A.

Registro CVM nº 590

CNPJ nº 27.956.690/0001-03

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Cj. 2104, CEP 80.410-180, Curitiba – PR

no valor total de, inicialmente

**R\$26.889.000,00**

(vinte e seis milhões oitocentos e oitenta e nove mil reais)

Código ISIN dos CRI: BRFESECRI001

Registro da Oferta: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/185 obtido em 24 de maio de 2023.



CLASSIFICAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“CRI”) PARA FINS DO ARTIGO 4º DO CAPÍTULO II DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 5, DE 6 DE MAIO DE 2021, OS CRI SÃO, NA DATA DE EMISSÃO, CLASSIFICADOS DA SEQUENTE FORMA (I) CATEGORIA: HÍBRIDO (RESIDENCIAL E COMERCIAL); (II) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO; (III) SEGMENTO: APARTAMENTOS OU CASAS / IMÓVEL COMERCIAL; (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: VALOR MOBILIÁRIO REPRESENTATIVO DE DÍVIDA.

EMISSÃO DE ATÉ 26.889 (VINTE E SEIS MIL OITOCENTOS E OITENTA E NOVE) CRI NOMINATIVOS E ESCRITURAS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022 (“RESOLUÇÃO CVM 160”), DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA AUZZA SECURITIZADORA S.A. (RESPECTIVAMENTE, “EMISSÃO” E “EMISSORA”) COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (MIL REAIS) (“VALOR NOMINAL UNITÁRIO”), PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 26 DE ABRIL DE 2023 (“DATA DE EMISSÃO”), O VALOR TOTAL DE ATÉ R\$26.889.000,00 (VINTE E SEIS MILHÕES OITOCENTOS E OITENTA E NOVE MIL REAIS) (“OFERTA”).

A EMISSÃO É REALIZADA COM BASE EM REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADA EM 3 DE ABRIL DE 2023, COM SUA ATA DEVIDAMENTE PROTOCOLADA PARA REGISTRO NA JUCEPAR, OBSERVADA A COMPETÊNCIA DA DIRETORIA DA EMISSORA PARA A DELIBERAÇÃO DE EMISSÕES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.

SERÁ ADMITIDA A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI, NOS TERMOS DO ARTIGO 73 DA RESOLUÇÃO CVM 160, DESDE QUE OBSERVADO O MONTANTE MÍNIMO DE R\$21.512.000,00 (VINTE E UM MILHÕES, QUINHENTOS E DOZE MIL REAIS) (“MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”). OS CRI NÃO COLOCADOS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÃO CANCELADOS PELA EMISSORA POR MEIO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, SEM A NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE DELIBERAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA OU DE REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI.

A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI SERÁ EM 26 DE JULHO DE 2027 (“DATA DE VENCIMENTO”), RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO, VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATORIO DOS CRI, PREVISTAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E NESTE PROSPECTO.

O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. OS CRI FARÃO JUS A UMA REMUNERAÇÃO DE 12% A.A. E A UM PRÊMIO CALCULADO COM BASE EM PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS DA DEVEDORA, OBSERVADOS OS CRITÉRIOS E PARÂMETROS ESTABELECIDOS NA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES (“REMUNERAÇÃO DOS CRI” OU “REMUNERAÇÃO”), A REMUNERAÇÃO DOS CRI SERÁ PAGÀ CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 6.3 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO. OS CRI SERÃO DEPOSITADOS (I) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DA B3; E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DA CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADOS POR MEIO DA B3.

OS CRI TERÃO COMO LASTRO OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS INTEGRALMENTE PELA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A., SOCIEDADE ANÔNIMA, COM SEDE NA CIDADE DE CURITIBA, ESTADO DO PARANÁ, NA ALAMEDA DOUTOR CARLOS DE CARVALHO, Nº 417, CONJUNTO 2104, CENTRO, CEP 80.410-180, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 45.205.869/0001-00 (“DEVEDORA”), NOS TERMOS DA ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERTÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. (“DEBÊNTURES”) NO VALOR TOTAL DE R\$26.889.000,00 (VINTE E SEIS MILHÕES OITOCENTOS E OITENTA E NOVE MIL REAIS). AS DEBÊNTURES EMITIDAS PELA DEVEDORA FORAM TOTALMENTE SUBSCRITAS PELA EMISSORA PARA VINCULAÇÃO AO LASTRO DOS CRI.

A H. COMMOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., SOCIEDADE LIMITADA, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA JOAQUIM FLORIANO, Nº 960, 14º ANDAR, CONJUNTOS 141 E 142, ITAIM BIBI, CEP 04534-004, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 01.788.147/0001-50, FOI NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DE CRI (“AGENTE FIDUCIÁRIO”).

A EMISSORA INSTITUIRÁ REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE QUAISQUER VALORES QUE VENHAM SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA, NA FORMA DOS ARTIGOS 25 A 28 DA LEI Nº 14.430, DE 3 DE AGOSTO DE 2022 (“LEI Nº 14.430”) E ART. 2º, INCISO VIII, DO ANEXO NORMATIVO II À RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 (“RESOLUÇÃO CVM 60”) O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR PATRIMÔNIO SEPARADO, DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA LEI 14.430. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS SOBRE OS CRI, SEM PREJUÍZO DAS GARANTIAS CONSTITUÍDAS NO ÂMBITO DAS DEBÊNTURES.

OS CRI SERÃO OBJETO DA OFERTA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELA TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA, NA FORMA PREVISTA PELO ART. 43 DA RESOLUÇÃO CVM 60 (“COORDENADOR LÍDER”).

OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE AOS INVESTIDORES, CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, SEMPRE OBSERVADA A OBRIGATORIEDADE DE ESTAREM ENQUADRADOS, NO MÍNIMO, NA DEFINIÇÃO DE INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDO NO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021.

O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 EM 8 DE MAIO DE 2023. OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO DOS CRI SOMENTE SERÃO CONFIRMADOS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, QUE SE INICIARÁ APÓS (I) A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PERANTE A CVM; (II) A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO; E (III) A DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO AO PÚBLICO INVESTIDOR.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA E JURÍDICA OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LETURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 34 A 50, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI, EM ESPECIAL OS RISCOS RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS RISCOS RELACIONADOS À GERAÇÃO DE LUCROS PELA DEVEDORA PARA O PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO VARIÁVEL.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO EMITIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO AUTORIZADA PELA CVM.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM, UMA VEZ QUE FOI ADOTADO O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160. O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

Coordenador Líder:



Assessor Jurídico da Oferta:

**koga.**  
advogados

A DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO É 25 DE AGOSTO DE 2023

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES .....	5
1. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	23
1.1 Breve Descrição da Oferta.....	23
1.2 Apresentação da Securitizadora .....	23
1.3 Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	24
1.4 Identificação do Público-Alvo .....	25
1.5 Valor Total da Oferta.....	25
1.6 Resumo das Principais Características da Oferta.....	25
2. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	33
2.1 Exposição da Destinação dos Recursos Provenientes da Oferta .....	33
3. FATORES DE RISCO.....	35
4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA.....	54
5. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	56
6. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	57
6.1 Transferência dos CRI .....	57
6.2 Inadequação de Investimento.....	57
6.3 Modificação ou Revogação da Oferta.....	57
7. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....	60
7.1 Condições a que a Oferta se submete .....	60
7.2 Destinação da Oferta ou partes da Oferta a Investidores Específicos .....	60
7.3 Autorizações Societárias necessárias no âmbito da Oferta.....	60
7.4 Regime de Distribuição.....	60
7.5 Coleta de Intenções de Investimento.....	61
7.6 Formador de Mercado.....	61
7.7 Fundo de Liquidez e Estabilização .....	61
7.8 Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento .....	61
8. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....	62
8.1 Possibilidade dos Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos.....	62
8.2 Reforços de Créditos .....	62
8.3 Utilização de Derivativos .....	62
8.4 Política de Investimentos da Emissora.....	62

9.	INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	63
9.1	Informações Descritivas das Características Relevantes .....	63
9.2	Descrição da Forma de Cessão dos Créditos Imobiliários .....	65
9.3	Nível de Concentração .....	65
9.4	Descrição dos Critérios adotados pelo Originador ou Cedente para concessão de crédito	65
9.5	Procedimentos de Cobrança e Pagamento .....	66
9.6	Informações estatísticas sobre inadimplementos, peras ou pré-pagamentos de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários .....	66
9.7	Identificação de eventos que possam acarretar o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI .....	66
9.8	Descrição das funções e responsabilidades do Agente Fiduciário.....	71
9.9	Procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários .....	71
9.10	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários .....	72
10.	INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA .....	73
10.1	Identificação e Capitalização da Devedora.....	73
11.	RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES.....	74
11.1	Relacionamento entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora .....	74
11.2	Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a Emissora e o Coordenador Líder....	74
11.3	Relacionamento entre o Custodiante e a Emissora e o Coordenador Líder .....	75
11.4	Relacionamento entre o Escriturador e a Emissora e o Coordenador Líder.....	75
11.5	Relacionamento entre o Agente de Liquidação e a Emissora e o Coordenador Líder	76
12.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	77
12.1	Condições Relevantes do Contrato de Distribuição .....	77
12.2	Demonstrativo de Custos da Oferta.....	80
13.	DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	82
13.1	Documentos e Informações anexos a este Prospecto.....	82
13.2	Documentos e Informações anexos a este Prospecto.....	82
13.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....	84

## DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Definitivo, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Definitivo que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

“ <u>Acordo</u> ”:	significa o “ <i>Acordo de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Empreendedora, a Emissora, a Devedora e o Fiador, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Adiantamentos</u> ”:	significam os adiantamentos de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, conforme previsto nas Cláusulas 2.6 e seguintes do Acordo;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	significa a <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50;
“ <u>Agente de Liquidação</u> ”:	significa <b>BANCO ARBI S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Niemayer, nº 2, Vidigal, CEP 22.450-220, inscrita no CNPJ sob o nº 54.403.563/0001-50;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	significa a alienação fiduciária do Imóvel, qual seja, um terreno com área de 10.548,44m <sup>2</sup> , com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

<p>“<u>Alienação Fiduciária de Quotas</u>”:</p>	<p>significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais que compõem o capital social da SPE Praiatur, constituída pelos sócios da Empreendedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;</p>
<p>“<u>ANBIMA</u>”:</p>	<p>significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b>, associação civil sem fins lucrativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230 13º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 34.271.171/0001-77;</p>
<p>“<u>Anexos</u>”:</p>	<p>significam os anexos deste Prospecto e do Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar do Prospecto e do Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;</p>
<p>“<u>Anúncio de Encerramento</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Anúncio de Encerramento</i>” da Oferta a ser divulgado ao mercado, informando o resultado da distribuição dos CRI, e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160;</p>
<p>“<u>Anúncio de Início</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Anúncio de Início</i>” da Oferta a ser divulgado ao mercado e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 59 § 3º da Resolução CVM 160;</p>
<p>“<u>Assembleia de Titulares de CRI</u>”:</p>	<p>significa a assembleia geral de Titulares de CRI em Circulação, realizada na forma da Cláusula XVI do Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Ato Societário da Devedora</u>”:</p>	<p>tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.2 do Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Ato Societário da Emissora</u>”:</p>	<p>tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.1 do Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Ato Societário da Empreendedora</u>”:</p>	<p>tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3 do Termo de Securitização;</p>

“ <u>Atos Societários</u> ”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3 do Termo de Securitização;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	significa a <b>UHY BENDORAYTES &amp; CIA AUDITORES INDEPENDENTES</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, Bloco 3, Salas 1301 a 1305, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77, auditor independente contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	significa o “ <i>Aviso ao Mercado</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 57 § 4º da Resolução CVM 160;
“ <u>B3</u> ”:	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>BACEN</u> ” ou “ <u>Banco Central</u> ”:	significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	significa o boletim de subscrição do CRI, por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalização sua adesão aos termos e condições do Termo de Securitização;
“ <u>Brasil</u> ” ou “ <u>País</u> ”:	significa a República Federativa do Brasil;
“ <u>CARF</u> ”:	significa o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais;
“ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”:	significa a ordem de alocação dos recursos recebidos da liquidação dos Créditos Imobiliários, pela Emissora, conforme estabelecido na Cláusula XV do Termo de Securitização;

“ <u>CCI</u> ”:	significa a cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Central Depositária</u> ”:	significa a B3, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira;
“ <u>CETIP21</u> ”:	significa o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CMN</u> ”:	significa o Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ</u> ”:	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	significa o “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> ”.
“ <u>Código Civil</u> ”:	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil Brasileiro</u> ”:	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Condições Precedentes para Distribuição</u> ”:	significam as condições precedentes para distribuição dos CRI no âmbito da Oferta, previstas na Cláusula 3.1. do Contrato de Distribuição;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	significa a conta corrente nº 130023194, da agência 2256, do banco Santander (033), de titularidade da Emissora, aberta e usada exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, nos termos do Art. 37 da Resolução CVM 60, <b>(i)</b> na qual serão depositados <b>(a)</b> os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, devidos e pagos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(b)</b> os valores recuperados em decorrência de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; e <b>(c)</b> quaisquer outros recursos legitimamente relacionados à



	Emissão; e <b>(ii)</b> para a qual serão transferidos os recursos necessários para a formação e manutenção do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Empreendedora e a Securitizadora, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre os sócios da SPE Praiatur e a Securitizadora, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Contrato de Custódia</u> ”:	significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Títulos e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Custodiante;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, com Registro Automático perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auxza Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado entre a Empreendedora, o Fiador, a Devedora e o Coordenador Líder, em 26 de abril de 2023;
“ <u>Contrato de Escrituração</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração, Agente Liquidante e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Escriturador;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	significa a <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13;
“ <u>Coordenadores</u> ”:	significa a Securitizadora em conjunto com o Coordenador Líder;

<p>“<u>Créditos Imobiliários</u>”:</p>	<p>significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures);</p>
<p>“<u>CRI</u>”:</p>	<p>significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão da Securitizadora;</p>
<p>“<u>CRI em Circulação</u>”:</p>	<p>significa para fins de constituição de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos <b>(i)</b> os CRI detidos pela Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, <b>(ii)</b> os CRI detidos pelos prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, <b>(iii)</b> os CRI detidos por qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar;</p>
<p>“<u>Custodiante</u>” ou “<u>Instituição Custodiante</u>”:</p>	<p>significa a <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46;</p>
<p>“<u>CVM</u>”:</p>	<p>significa a Comissão de Valores Mobiliários;</p>
<p>“<u>Dação em Pagamento</u>”:</p>	<p>significa a realização da Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI mediante dação em pagamento das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas e/ou direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas e ainda não quitadas, caso, na Data de Vencimento, a Emissora não tenha recebido a totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras,</p>

	mediante distribuição de lucros da SCP, e desde que autorizado previamente pelos Titulares dos CRI;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 26 de abril de 2023;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	significa cada data de integralização dos CRI, conforme indicada nos respectivos boletins de subscrição;
“ <u>Data de Medição</u> ”:	Significa, trimestralmente, desde a última medição realizada, o dia 15 (quinze) do referido mês de verificação, ou em periodicidade menor, conforme solicitação da Emissora ou da Empreendedora;
“ <u>Data de Pagamento da Amortização dos CRI</u> ”:	significa a data em que a Emissora deverá realizar o pagamento da amortização dos CRI, qual seja, a Data de Vencimento, conforme descrito no Anexo II do Termo de Securitização;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</u> ”:	significa cada uma das datas em que a Emissora deverá realizar o pagamento da Remuneração dos CRI, conforme descrito na Cláusula VI do Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 26 de julho de 2027;
“ <u>Debêntures</u> ”:	significam as 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora;
“ <u>Despesas de Estruturação</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para estruturação da Oferta, conforme descritas na Cláusula 4.5 do Termo de Securitização;

“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para manutenção da estrutura da Emissão, conforme descritas na Cláusula 17.2 do Termo de Securitização;
“ <u>Despesas</u> ”:	significam as Despesas de Estruturação e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;
“ <u>Devedora</u> ”:	significa a <b>CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 45.205.869/0001-00;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 do Termo de Securitização;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	significam, quando referidos conjuntamente, <b>(i)</b> o Acordo; <b>(b)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(c)</b> o boletim de subscrição das Debêntures; <b>(d)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(e)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(f)</b> o Termo de Securitização; <b>(g)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(h)</b> o Boletim de Subscrição dos CRI e as declarações dos investidores; <b>(i)</b> quaisquer outros documentos relacionados à Operação; e <b>(j)</b> quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados;
“ <u>Emissão</u> ”:	significa a 5ª (quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	significa a <b>AUZZA SECURITIZADORA S.A.</b> , companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03;

“ <u>Empreendedora</u> ”	significa a <b>PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 78.219.367/0001-98;
“ <u>Empreendimento</u> ”:	significa o empreendimento imobiliário de incorporação horizontal e vertical, no formato de condomínio edilício misto, por meio de unidades residenciais e comerciais, com, aproximadamente, 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com 4 (quatro) configurações distintas entre si e área de garagem, a ser edificado no Imóvel, conforme descrito no Acordo;
“ <u>Empreendimento-Alvo</u> ”:	significa o Empreendimento, para o qual serão destinados os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural</i> ”, celebrada em 26 de abril de 2023, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”:	significa a “ <i>Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i> ”, celebrada entre a Devedora, a Emissora, o Fiador e a Empreendedora, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Escriturador</u> ”:	significa a <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, responsável pela escrituração dos CRI;

<p>“<u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>significam os eventos listados na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Fiador Volnei</u>”:</p>	<p>significa o Sr. <b>VOLNEI JOSÉ KOCH</b>, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 298.588 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 224.535.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500;</p>
<p>“<u>Fiadores</u>”:</p>	<p>significam, conjuntamente, a Empreendedora, o Fiador Volnei e a SPE Praiatur;</p>
<p>“<u>Fiança</u>”:</p>	<p>significa a garantia fidejussória prestada pelo Fiador em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p>“<u>Fundo de Desenvolvimento Imobiliário</u>”</p>	<p>significa o fundo de desenvolvimento imobiliário que será formado, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora, mediante retenção dos recursos obtidos com a integralização dos CRI, mantido na Conta Centralizadora, que será equivalente a 100% (cem por cento) do saldo captado com a Oferta, após o pagamento das Despesas Iniciais;</p>
<p>“<u>Fundo de Despesas</u>”:</p>	<p>significa o fundo de despesas constituído a partir da retenção de parcela do preço de integralização das Debêntures, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, destinado ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado;</p>
<p>“<u>Garantias</u>”:</p>	<p>significam, conjuntamente, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Fiança;</p>
<p>“<u>Imóvel</u>”:</p>	<p>significa o terreno com área de 10.548,44m<sup>2</sup>, com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na</p>

	cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento;
“ <u>IN</u> ”:	significa Instrução Normativa;
“ <u>Interveniente</u> ”	significa a Sra. <b>TERESINHA DO CARMO RABELO KOCH</b> , brasileira, comerciante, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 452.268 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 305.656.429-87, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500;
“ <u>Investidores</u> ”:	significam, quando referidos conjuntamente, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	significam as aplicações financeiras que podem ser realizadas com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam, <b>(i)</b> títulos públicos, <b>(ii)</b> títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, e/ou <b>(iii)</b> fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária.  Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;

“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	significa o imposto sobre operações de câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	significa o imposto sobre operações com títulos e valores mobiliários;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRRF</u> ”:	significa o imposto de renda retido na fonte;
“ <u>JUCEPAR</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado do Paraná;
“ <u>JUCESC</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
“ <u>JTF</u> ”:	significa jurisdição de tributação favorecida;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	significam, em conjunto, as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, tais como a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei n.º 13.260, de 16 de março de 2016 e, conforme aplicável, o FCPA – Foreign Corrupt Practices Act e o UK Bribery Act, conforme aplicável. A U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act (UKBA), a OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e/ou as eventuais normas sobre essas matérias editadas e/ou que venham a ser editadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas (CSNU) e/ou pela União Europeia, bem como quaisquer sanções administradas ou impostas pelo Office of Foreign Assets Control, do Departamento do Tesouro dos Estados Unidos (OFAC), pelo Her Majesty’s Treasury, pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento



	Econômico (OCDE), pelo CSNU, pela União Europeia e/ou por seus comitês de sanções, e/ou inclusão da respectiva pessoa, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e/ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 4.591</u> ”:	significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 5.474</u> ”:	significa a Lei nº 5.474, de 18 de julho de 1968, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.385</u> ”:	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.929</u> ”:	significa a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>MDA</u> ”:	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Monitora</u> ”:	significa a empresa especializada a ser contratada pela Empreendedora, conforme aprovação prévia da Emissora, para elaboração do Relatório de Medição, ou outra empresa especializada que seja contratada pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado;

<p>“<u>Montante Mínimo da Oferta</u>”</p>	<p>significa o montante mínimo da Oferta, para fins de Distribuição Parcial, equivalente a 21.512 (vinte e um mil, quinhentos e doze) CRI;</p>
<p>“<u>Obrigações Garantidas</u>”:</p>	<p>significam, quando referidas em conjunto, <b>(i)</b> todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, conforme aplicável, o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a remuneração e os encargos moratórios, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, incluindo, mas não se limitando, os custos com a Securitizadora, agente fiduciário, Custodiante, o Escriturador, o Agente de Liquidação, os assessores legais, despesas com contratação de eventuais outros prestadores de serviços inerentes à emissão, à subscrição de Debêntures e à Oferta, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão, nos termos do Art. 822 do Código Civil, incluindo todos os custos e despesas relativos à constituição, formalização, excussão e/ou execução das garantias previstas na Escritura de Emissão, nas datas previstas na Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão; e <b>(ii)</b> todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta, às Debêntures e aos CRI, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado;</p>
<p>“<u>Oferta</u>”:</p>	<p>significa a oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos do Art. 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> será intermediada pelos Coordenadores; e <b>(iii)</b> será automaticamente registrada perante a CVM;</p>

<p>“<u>Partes Relacionadas</u>”:</p>	<p>significam os sócios, administradores e sociedades sob controle comum e coligadas de uma determinada pessoa;</p>
<p>“<u>Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto <b>(i)</b> pelos Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; <b>(iii)</b> pelos Investimentos Permitidos; e <b>(iv)</b> pela Conta do Patrimônio Separado e quaisquer valores que nela sejam depositados;</p>
<p>“<u>Pênalti</u>”:</p>	<p>significa o montante equivalente a uma remuneração de 26% (vinte e seis por cento) ao ano, calculada <i>pro rata die</i>, desde a Data de Emissão até a data prevista para realização do Resgate Antecipado Total Obrigatório das Debêntures;</p>
<p>“<u>Preço de Integralização</u>”:</p>	<p>significa o Valor Nominal Unitário do respectivo CRI na sua Data de Integralização, sendo admitida a aplicação de ágio ou deságio;</p>
<p>“<u>Prestadores de Serviços</u>”:</p>	<p>significa <b>(i)</b> a Emissora; <b>(ii)</b> o Agente Fiduciário; <b>(iii)</b> o Custodiante; <b>(iv)</b> a Monitora; <b>(v)</b> o Escriturador; <b>(vi)</b> o Agente de Liquidação; e <b>(vii)</b> a B3, quando referidos em conjunto;</p>
<p>“<u>Prospecto Definitivo</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auçza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i>”;</p>
<p>“<u>Prospecto Preliminar</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auçza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i>”;</p>
<p>“<u>Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras</u>”:</p>	<p>significa a receita obtida pela liquidação financeira da comercialização das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora, nos termos do Acordo;</p>

“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	significa o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI;
“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”:	significa a remuneração que será paga aos Titulares dos CRI, calculada de acordo com os parâmetros e critérios descritos na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização;
“ <u>Relatório de Medição</u> ”:	significa o relatório de evolução de obras, elaborado pela Monitora;
“ <u>Resgate Antecipado Total Obrigatório</u> ”:	significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, que será realizado na hipótese da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Total Obrigatório das Debêntures</u> ”:	significa o resgate antecipado obrigatório das Debêntures, a ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 6.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 23</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022;
“ <u>RFB</u> ”:	significa a Receita Federal do Brasil;
“ <u>SCP</u> ”:	significa a sociedade em conta de participação constituída entre a Devedora, na qualidade de sócia oculta, e a Empreendedora, na qualidade de sócia ostensiva, disciplinando a participação da Devedora no Empreendimento, nos termos do “ <i>Instrumento Particular de</i>

	<i>Constituição de Sociedade em Conta de Participação</i> ”, celebrado em 3 de abril de 2023;
“ <u>SPE Praiatur</u> ”:	significa a <b>MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	tem seu significado atribuído na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	significa o “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i> ”;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	significam os titulares dos CRI;
“ <u>Unidades Autônomas Futuras</u> ”:	significam as unidades autônomas futuras que serão atribuídas à Devedora, conforme descritas na Cláusula 2.2 do Acordo;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	significa o montante equivalente a R\$1.222.800,00 (um milhão, duzentos e vinte e dois mil e oitocentos reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	significa o valor nominal unitário dos CRI que, na Data de Emissão, corresponde a R\$1.000,00 (mil reais);
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	significa o valor total da Emissão, na Data de Emissão, equivalente a R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões oitocentos e oitenta e nove mil reais), observada a possibilidade redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial;

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **1. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### **1.1 Breve Descrição da Oferta**

A Oferta consistirá na distribuição pública, inicialmente, de 26.889 (vinte e seis mil oitocentos e oitenta e nove) CRI, todos nominativos e escriturais, da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão da Emissora, observado que o valor inicialmente ofertado poderá ser reduzido em caso de Distribuição Parcial, de modo que a Emissão dos CRI está condicionada ao Montante Mínimo, sob rito automático nos termos do Art. 27, inciso II da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial. Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo no âmbito da Oferta, o eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

### **1.2 Apresentação da Securitizadora**

A Emissora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social, entre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios passíveis de securitização por meio da emissão de títulos de securitização nos termos da Lei nº 14.430. O patrimônio da Emissora e o patrimônio representado pelos créditos que lastreiam os certificados de recebíveis de sua emissão são administrados separadamente, de sorte que o patrimônio separado das suas emissões tem como única fonte de recursos os direitos creditórios vinculados, as garantias a ele atreladas, e os recursos cedidos fiduciariamente nele representados.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos fluxos devidos nos termos dos direitos creditórios que compõem o patrimônio separado de suas emissões pode afetar negativamente a capacidade de a Emissora honrar suas obrigações perante os titulares dos certificados de recebíveis de sua emissão.

Ainda, a Emissora, sendo uma companhia securitizadora, tem por prática usual a administração separada de seu patrimônio próprio e dos patrimônios a ela afetados para fins de constituição do regime fiduciário dos lastros em suas atividades de securitização. Mesmo sendo a obrigada principal perante os titulares dos certificados de recebíveis, a Emissora

utiliza os fluxos provenientes dos patrimônios a ela afetados para fazer frente aos valores devidos nos termos das securitizações por ela empreendidas. Portanto, é possível que seu patrimônio próprio se revele insuficiente para remediar ou ressarcir eventuais atrasos ou faltas de pagamento dos certificados de recebíveis.

Os únicos serviços prestados pela Emissora são relativos à estruturação, emissão e gestão dos certificados de recebíveis, cujas receitas e respectivos custos são reconhecidos na Emissora ou em sua controladora. Assim sendo, a participação desses serviços na receita líquida da Emissora representa 100% (cem por cento) de sua receita líquida. A Emissora atua exclusivamente no mercado nacional.

A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	0
Número total de ofertas privadas em circulação	4
Saldo atualizado das ofertas públicas e privadas emitidas	R\$8.928.011,51
Percentual de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Percentual de Oferta públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0%

### **1.3 Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização**

Para fins desta seção, a Emissora destaca que o pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e da Remuneração e prêmio dos CRI dependerá do recebimento de Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, que possui remuneração calculada com base em participação nos lucros da Devedora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, de acordo nos seguintes critérios e parâmetros, previstos na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá aplicar os recursos obtidos com a integralização das Debêntures, no Empreendimento, mediante a subscrição e integralização das Cotas da SCP, de modo que a Emissora será titular de direito de propriedade das Unidades Autônomas Futuras, sendo que a Remuneração será paga à Emissora conforme haja recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; **(ii)** as Debêntures fazem jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, deduzidos os custos relacionados com **(a)** comissão de intermediação da comercialização das Unidades Autônomas Futuras; **(b)** custos e emolumentos devidos para registro da propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora, que não sejam arcados pela Empreendedora; **(c)** tributos e contribuições fiscais incidentes sobre



a Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; e **(d)** demais custos relacionados com a Emissão e com a SCP, que não sejam arcados pela Empreendedora; e **(iii)** nos termos da Cláusula 3.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a remuneração das Debêntures será paga à Emissora após a liquidação financeira das Unidades Autônomas Futuras e o efetivo recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras pela Devedora, mediante **(a)** o recebimento da distribuição de lucros da SCP; e/ou **(b)** caso a distribuição de lucros da SCP ou o pagamento do resgate das Cotas da SCP seja realizada *in natura*, por meio da dação das Unidades Autônomas Futuras em pagamento, a remuneração das Debêntures será paga conforme liquidação financeira da comercialização direta das Unidades Autônomas Futuras pela própria Devedora.

Para mais informações os Investidores devem ler atentamente a Cláusula 6.2 do Termo de Securitização e a seção “*Fatores de Risco*” deste Prospecto, em especial o fator de risco “*A Remuneração dos CRI é variável e depende da performance de venda das Unidades Autônomas Futuras e da construção do Empreendimento*” e “*Risco decorrente da administração dos Créditos Imobiliários pela Emissora para pagamento dos CRP*”.

#### **1.4 Identificação do Público-Alvo**

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de **(i)** Investidor Profissional; e **(ii)** Investidor Qualificado.

#### **1.5 Valor Total da Oferta**

O Valor Total da Oferta será de R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões oitocentos e oitenta e nove mil reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que haja a colocação dos CRI equivalente ao Montante Mínimo.

#### **1.6 Resumo das Principais Características da Oferta**

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar a sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização, em especial a seção “*Fatores de Risco*” deste Prospecto.

<b>Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
-------------------------------	---

<b>Quantidade de CRI</b>	Serão emitidos 26.889 (vinte e seis mil oitocentos e oitenta e nove) CRI.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	Não há.
<b>Código ISIN</b>	BRFESECRI001
<b>Data de Emissão</b>	26 de abril de 2023.
<b>Prazo e Data de Vencimento</b>	O prazo de vigência dos CRI será de 1.543 (um mil quinhentos e quarenta e três) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2027, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total Obrigatório.
<b>Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão</b>	Os CRI serão depositados <b>(i)</b> para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e <b>(ii)</b> para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.
<b>Atualização Monetária</b>	O Valor Nominal dos CRI não será atualizado monetariamente.
<b>Amortização dos CRI</b>	Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário será amortizado integralmente na Data de Vencimento ( <i>bullet</i> ), observada a possibilidade de Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e 22, inciso XV da Lei nº 14.430, respeitado o procedimento estabelecido na Cláusula 16.11 do Termo de Securitização.
<b>Remuneração dos CRI</b>	Os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 12,00% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).
<b>Prêmio dos CRI</b>	Os CRI farão jus ao pagamento de um prêmio, vinculado à remuneração das Debêntures, que será

calculada com base em participação nos lucros da Emissora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, de acordo nos seguintes critérios e parâmetros, previstos na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá aplicar os recursos obtidos com a integralização das Debêntures, no Empreendimento, mediante a subscrição e integralização das Cotas da SCP, de modo que a Emissora será titular de direito de propriedade das Unidades Autônomas Futuras, sendo que a Remuneração será paga à Emissora conforme haja recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; **(ii)** as Debêntures fazem jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, deduzidos os custos relacionados com **(a)** comissão de intermediação da comercialização das Unidades Autônomas Futuras; **(b)** custos e emolumentos devidos para registro da propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora, que não sejam arcados pela Empreendedora; **(c)** tributos e contribuições fiscais incidentes sobre a Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; e **(d)** demais custos relacionados com a Emissão e com a SCP, que não sejam arcados pela Empreendedora; e **(iii)** nos termos da Cláusula 3.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a remuneração das Debêntures será paga à Emissora após a liquidação financeira das Unidades Autônomas Futuras e o efetivo recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras pela Devedora, mediante **(a)** o recebimento da distribuição de lucros da SCP; e/ou **(b)** caso a distribuição de lucros da SCP ou o pagamento do resgate das Cotas da SCP seja realizada *in natura*, por meio da dação das Unidades Autônomas Futuras em pagamento, a remuneração das Debêntures será paga conforme liquidação financeira da comercialização

	<p>direta das Unidades Autônomas Futuras pela própria Devedora.</p>
<p><b>Periodicidade do Pagamento da Remuneração e do prêmio</b></p>	<p>A Remuneração dos CRI será paga na Data de Vencimento, conforme indicado no Anexo II do Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos.</p> <p>O prêmio dos CRI será pago dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da remuneração das Debêntures pela Emissora, que será paga pela Devedora de forma <b>(i)</b> ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Devedora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Devedora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Devedora; e <b>(ii)</b> extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Devedora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Devedora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora. Em qualquer hipótese, a remuneração das Debêntures deverá ser paga à Emissora, pela Devedora, dentro do prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da realização de qualquer das Assembleias indicadas nos itens (i) ou (ii) acima.</p>
<p><b>Repactuação</b></p>	<p>Não haverá repactuação programada dos CRI.</p>
<p><b>Resgate Antecipado Total Obrigatório</b></p>	<p>A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total Obrigatório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência <b>(i)</b> de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures, previstos na Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(ii)</b> conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por</p>

	<p>ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou <b>(iii)</b> após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora e, conseqüentemente, à Emissora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Devedora e o exaurimento do objeto social da SCP.</p> <p>A Emissora comunicará aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, ao Custodiante, ao Escriturador e à B3, sobre o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, mediante envio de correio eletrônico (<i>e-mail</i>) e divulgação de comunicado no website da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo pagamento, informando: <b>(i)</b> o valor a ser pago por CRI; e <b>(ii)</b> demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.</p> <p>O Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI que estiverem depositados eletronicamente na B3 será realizado pela Emissora, de forma unilateral, em conformidade com os procedimentos operacionais da B3.</p>
<p><b>Garantias dos CRI</b></p>	<p>Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, pela Emissora sobre os CRI. Em garantia das Obrigações Garantidas e das obrigações pecuniárias das Debêntures, foram constituídas as Garantias.</p>
<p><b>Créditos Imobiliários (lastro)</b></p>	<p>Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto à Emissora, por meio da emissão de Debêntures. Os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures e representados pela CCI, correspondem ao lastro do CRI objeto desta Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e</p>

	<p>irretratável, segregado do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário.</p> <p>Os direitos creditórios oriundos das Debêntures enquadram-se na definição de créditos imobiliários, previsto na Resolução CVM 60, em razão da destinação dos recursos captados pela emissão das Debêntures exclusivamente para o financiamento do Empreendimento, nos termos da Cláusula 5. da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos, contendo informações semestrais, em linha com a periodicidade de checagem pelo Agente Fiduciário.</p> <p>O valor total dos Créditos Imobiliários é de R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões oitocentos e oitenta e nove mil reais), tende em vista que foram emitidas 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) Debêntures, cada qual com valor nominal de R\$1.000,00 (mil reais).</p>
<p><b>Regime Fiduciário</b></p>	<p>Será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 14.430.</p>
<p><b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b></p>	<p>A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“<u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u>”): <b>(i)</b> pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; <b>(ii) (a)</b> decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; <b>(b)</b> decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou <b>(c)</b> pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas controladoras e/ou controladas e não</p>

	<p>devidamente elidido ou cancelado no prazo legal; <b>(iii)</b> inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas neste Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e <b>(iv)</b> apuração e comprovação, em decisão judicial transitada em julgado, de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, de forma dolosa, praticada exclusiva pela Emissora.</p>
<b>Tratamento Tributário</b>	Conforme descrito no Anexo VII do Termo de Securitização.
<b>Outros direitos, vantagens e restrições</b>	<p>Caso a Devedora identifique a possibilidade de não recebimento da totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras até a Data de Vencimento, a Emissora deverá convocar, dentro do prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento da convocação da assembleia geral de debenturistas enviada pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.11.1 (i) da Escritura de Emissão de Debêntures, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI específica para deliberar sobre <b>(i)</b> a autorização ou não da realização da Dação em Pagamento no âmbito das Debêntures; <b>(ii)</b> a proposta da Emissora para distribuição, entre os Titulares dos CRI, da propriedade da totalidade das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas em favor da Debenturista e/ou da cessão da totalidade dos direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas, os quais poderão ser representados por competentes cédulas de crédito imobiliário, e a realização, consequente, do resgate da totalidade dos CRI mediante</p>

	Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e Art. 22, inciso XV da Lei nº 14.430.
--	---

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Emissora, à CVM e/ou à B3.



## **2. DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

### **2.1 Exposição da Destinação dos Recursos Provenientes da Oferta**

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Debêntures, observada a retenção dos recursos na Conta Centralizadora para pagamento, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora, das despesas iniciais da operação e da constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e do Fundo de Despesas.

Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures, isto é descontados os custos para emissão dos CRI e as despesas indicadas no Termo de Securitização, serão destinados, integral e exclusivamente, para pagamento de custos incorridos na expansão, desenvolvimento, e/ou a realização de melhorias, incluindo quaisquer investimentos relacionados ao Empreendimento, a ser edificado sob o modelo de incorporação horizontal e vertical, no formato de condomínio edilício misto, por meio de unidades residenciais e comerciais, com, aproximadamente, 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com 4 (quatro) configurações distintas entre si e área de garagem, tudo conforme especificado no Acordo, a ser desenvolvido no Imóvel. De modo que a aplicação dos recursos será realizada pela Emissora a partir da data de integralização das Debêntures por meio da integralização de cotas de uma SCP, a ser constituída entre a Empreendedora, na qualidade de sócia ostensiva, e pela Devedora, na qualidade de sócia oculta, observada a retenção para constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário.

O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures, no mínimo semestralmente, a partir desta data (inclusive) e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para o Empreendimento Alvo, , que deverá ocorrer integralmente com até 6 (seis) meses de antecedência do prazo de vencimento das Debêntures, por meio de relatório na forma descrita no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser enviado ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia dos meses de junho e dezembro devidamente assinado pelos representantes legais da Emissora, acompanhado dos documentos que demonstrem a correta destinação dos recursos pela SCP, sendo que o primeiro Relatório deverá ser apresentado em junho de 2023.

O cronograma indicativo para aplicação dos recursos captados com as Debêntures no Empreendimento Alvo e a capacidade de destinação de todos os referidos recursos dentro

do prazo previsto encontram-se descritos nas tabelas 3 e 2, respectivamente, do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.

No caso de Distribuição Parcial, a indicação dos montantes previstos para destinação ao Empreendimento Alvo será proporcionalmente reduzida, considerando o valor líquido efetivamente captado Emissora e recebido pela Devedora pela emissão das Debêntures.

### 3. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, à Empreendedora e ao Fiador e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Empreendedora e do Fiador podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Empreendedora e do Fiador e, portanto, a capacidade de a Emissora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa.

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam os demais Documentos da Operação e compreendam integralmente seus termos e condições.

Para os efeitos deste Prospecto, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora e/ou a Empreendedora e/ou o Fiador quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Empreendedora e/ou do Fiador, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões

similares neste Termo de Securitização como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora e/ou a Empreendedora e/ou o Fiador. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

### ***Riscos dos Créditos Imobiliários***

#### ***A Remuneração dos CRI é variável e depende da performance de venda das Unidades Autônomas Futuras e da construção do Empreendimento***

Pela estrutura da Operação, o pagamento dos Créditos Imobiliários depende da **(i)** construção bem-sucedida do Empreendimento pela Empreendedora (ou por terceiros por ela contratados); e **(ii)** da comercialização das Unidades Autônomas Futuras, a serem entregues à Devedora cuja receita de vendas será distribuída para a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, a título de remuneração das Debêntures, que será calculada com base nos lucros apurados pela Devedora.

Desta forma, caso as Unidades Autônomas Futuras não sejam comercializadas dentro dos parâmetros econômicos inicialmente previstos ou, ainda, a sua comercialização demore mais tempo que o esperado, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados com o recebimento de uma Remuneração inferior ao previsto e em prazo mais longo que o inicialmente esperado. Adicionalmente, caso o Empreendimento não seja desenvolvido satisfatoriamente ou, ainda, não seja finalizado, os Titulares dos CRI não receberão a Remuneração prevista, sem prejuízo da excussão das Garantias para satisfação das Obrigações Garantidas.

#### ***O risco de crédito da Empreendedora e do Fiador e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora, a partir dos recursos recebidos pela Empreendedora, dos Créditos Imobiliários ou pela Empreendedora e pelo Fiador, nos casos de vencimento antecipado das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, para o pagamento dos valores

devidos aos Titulares dos CRI, que, por sua vez, depende da construção do Empreendimento e da comercialização das Unidades Autônomas Futuras. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão da Fiança e das demais Garantias serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão das Garantias será suficiente para a integral quitação dos valores devidos de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Empreendedora e/ou do Fiador, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

***Risco decorrente da administração dos Créditos Imobiliários pela Emissora para pagamento dos CRI***

A Remuneração dos CRI é pré-fixada e será paga a partir do recebimento, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures. As Debêntures, por sua vez, possuem remuneração vinculada à participação nos lucros da Devedora, na forma prevista no Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, após a Retenção para Amortização, o excesso de recursos recebidos pela Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários após o pagamento da Remuneração dos CRI será creditado aos Titulares dos CRI na forma de prêmio, nos termos da Cláusula 6.3.1 do Termo de Securitização.

A Emissora será responsável por realizar a gestão dos Créditos Imobiliários para o pagamento da Remuneração e do prêmio. Caso a Emissora não realize a correta gestão dos Créditos Imobiliários os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras. Adicionalmente, as Debêntures não possuem patamar mínimo de remuneração, apenas a remuneração variável fixada em participação nos lucros, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para pagamento do Valor Nominal dos CRI e da Remuneração a Emissora não terá meios para exigir da Devedora o pagamento complementar, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

***Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento***

Considerando que o Empreendimento ainda será lançado, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos adquirentes das unidades

autônomas, cuja comercialização será lastro para pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a expectativa adimplência dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

#### ***Riscos de formalização do lastro da Emissão e constituição da Fiança***

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários que são de titularidade da Emissora em decorrência da subscrição e integralização das Debêntures, formalizadas pela Escritura de Emissão de Debêntures, na qual foi constituída a Fiança prestada pelo Fiador. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente e nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, podem afetar o lastro dos CRI e a constituição da Fiança e, por conseqüência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando no vencimento antecipado das Debêntures, no Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

#### ***Risco de Liquidação do Patrimônio Separado e Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI***

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Geral, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, os CRI serão resgatados antecipadamente, nos termos da Cláusula VII deste Termo de Securitização, em caso de, entre outras situações: (i) de vencimento antecipado das Debêntures; e (ii) exaurimento do objeto social da SCP. Caso ocorra o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Empreendedora em pagar o valor do vencimento antecipado das Debêntures poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

### ***Riscos da Operação***

#### ***O recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de CRI***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Atualmente, a Lei nº 14.430, dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (a Securitizadora), de seu devedor (no caso, a Devedora), da Empreendedora, do Fiador e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

#### ***Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito,

tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer termos e condições específicos dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

### ***Risco decorrente da pandemia da COVID-19***

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pela COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores, não são totalmente conhecidos e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo. Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Devedora, da Empreendedora e do Fiador serão negativamente afetados, o que poderá colocar em risco o integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

### ***Riscos dos CRI e da Oferta***

#### ***Riscos Gerais***

#### ***Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI para pessoas físicas ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI***

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Alterações na legislação tributária que levem à eliminação da isenção acima mencionada, criação ou elevação de alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, que poderão sofrer perdas financeiras decorrentes das referidas mudanças. A Securitizadora e o Coordenador Líder recomendam que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes investir nos CRI.



### ***Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário***

Não há unidade de entendimento da Receita Federal do Brasil quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRI no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Securitizadora e o Coordenador Líder recomendam que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes investir nos CRI.

### ***Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário***

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

### ***Risco de Estrutura***

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e

jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### ***Ocorrência de Distribuição Parcial***

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do Período de Colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos investidores.

### ***Quórum de deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O Titular de CRI minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de CRI no caso de dissidência em Assembleias Gerais. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Gerais, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá resultar em impacto negativo para os Titulares dos CRI no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à emissão dos CRI.

### ***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários***

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### ***Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado***

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

#### ***Os Fiadores são partes relacionadas***

O Fiador Volnei é sócio administrador da Empreendedora e administrador da SPE Praiatur, de modo que os Fiadores são partes relacionadas. Assim sendo, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas e prejudiquem as Garantias, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias e o pagamento dos CRI.

#### ***A Emissora, a Empreendedora e a Devedora poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial***

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora, a Empreendedora e/ou a Devedora, conforme aplicável, poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, da Empreendedora e/ou da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da

Emissora, da Empreendedora e/ou da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

***A ocorrência de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI***

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, incluindo os casos de vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto neste Termo.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

***Risco em Função do Registro Automático***

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, teve seu registro automaticamente concedido pela CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

***Penalidades ambientais***

As penalidades administrativas e judiciais, incluindo criminais, impostas contra aqueles que violam a legislação ambiental são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Assim, por exemplo, quando a Empreendedora e/ou o Fiador contratam terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Empreendedora e/ou o Fiador não estão isentas de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados, conforme aplicável. Em adição, a Empreendedora e/ou o Fiador podem ser consideradas responsáveis por todas e quaisquer consequências provenientes de contaminação do solo, da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou de outros danos ambientais verificadas na área do Imóvel. Note-se, ainda, que a violação a normas ambientais pode implicar sanções não só à Empreendedora e/ou ao Fiador, como também a pessoas

naturais envolvidas na respectiva atividade. Por todo o exposto, a violação a normas ambientais e a imposição de penalidades podem afetar a capacidade de a Empreendedora e/ou o Fiador cumprirem suas obrigações em geral e, em particular, o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Debêntures, com prejuízos para os Investidores.

### ***Contingências trabalhistas e previdenciárias***

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Empreendedora, esta podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Empreendedora, esta poderá ser responsabilizadas por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Empreendedora e do Empreendimento e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários.

### ***A Empreendedora não possui demonstrações financeiras auditadas***

A Empreendedora não contratou auditores independentes para validar as informações financeiras constantes de suas demonstrações contábeis, desta forma não é possível assegurar que as informações divulgadas refletem a real situação econômica da Empreendedora o que pode prejudicar a correta avaliação de crédito da Empreendedora e, conseqüentemente, a expectativa de adimplência das Obrigações Garantidas.

### ***Escopo restrito da Auditoria Legal***

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, com escopo limitado, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora, Empreendedora, Fiadores, da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, Empreendedora, Fiadores e com relação ao Empreendimento, ao Imóvel, às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora. Desse modo, eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e

financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Além disso, cabe observar que alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. Ademais, existe a possibilidade de nem todos os documentos necessários para a completa análise da rem sido apresentados. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências da Cedente; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à constituição das Garantias. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

***Na auditoria legal, foram identificados existência de processos de Execução em face da Empreendedora e do Fiador Volnei, com matéria e/ou valores relevantes.***

Com relação às execuções da Empreendedora, a auditoria constatou que a Empreendedora não foi citada em nenhuma das execuções, contudo, não pode ser descartado o risco de eventual impacto adversa em face da Empreendedora e, conseqüentemente, do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Há execução de título extrajudicial, sob o nº 51419964-47.2022.8.24.0023, em face da Empreendedora, no valor de R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais). Caso o exequente obtenha êxito na execução, há o risco de conjuntamente ocorrer, (i) a desconstituição do negócio jurídico de cessão de quotas sociais emitidas pela Empreendedora, do executado à Sra. Terezinha do Carmo Rabelo Koch, conforme formalizada, em 15 de dezembro de 2020, na 24ª alteração do contrato social da Empreendedora; e (ii) o requerimento de penhora das referidas quotas sociais que voltariam à titularidade do executado, em satisfação ao crédito devido pelo exequente.

Ademais, há ainda execuções fiscais em face da Empreendedora e do Fiador Volnei, respectivamente, sob os nº 5019785-07.2021.4.04.7200 e nº 5019785-07.2021.4.04.7200, em tramitação perante a 9ª Vara Federal de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, nos valores de R\$2.493.079,60 (dois milhões, quatrocentos e noventa e três mil, setenta e nove reais e sessenta centavos) e R\$ 2.845.639,62 (dois milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e trinta e nove reais e sessenta e dois reais). Ambos os valores se encontram

devidamente parcelados, o que suspende a execução fiscal. Entretanto, caso os valores em questão voltem a serem exigíveis em sua integralidade por razões diversas, estes poderão impactar adversamente no valor das Garantias e, conseqüentemente, no pagamento dos CRI.

### ***Risco de modificação do Projeto do Empreendimento***

O laudo decorrente do Estudo Técnico Geológico, Geomorfológico e Hidrogeológico para Caracterização de Corpos Hídricos, realizado sobre o Imóvel não identificou existência de curso da água, entretanto, encontra-se ainda à validação pelas autoridades públicas competentes. Caso a referida área seja entendida como uma APP, o projeto do Empreendimento poderá sofrer modificações que poderão comprometer a sua viabilidade ou rentabilidade prevista e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

### ***Riscos do Regime Fiduciário***

#### ***Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários***

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*” (grifo nosso). Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, inclusive em função da execução de suas garantias, não obstante comporem o Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

### ***Risco de Falecimento do Fiador***

O Fiador é responsável pelo pagamento fiel, integral e tempestivo das Obrigações Garantidas. A fiança é garantia pessoal fidejussória, em caso de morte do Fiador, a referida garantia poderá não ser substituída de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares dos CRI.

### ***Risco de não obtenção de recursos financeiros para financiamento total do Empreendimento***

Os recursos captados nesta Emissão e destinados ao financiamento do Empreendimento não representam a totalidade dos recursos para elaboração dos projetos, obtenção das competentes aprovações, finalização das obras e entrega do Empreendimento, de modo que a Empreendedora deverá buscar outras fontes de financiamento para satisfazer o custo financeiro do Empreendimento. Caso a Empreendedora não consiga obter os recursos necessários para finalização das obras do Empreendimento os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos em decorrência da impossibilidade de recebimento pela Devedora das Unidades Autônomas Futuras e do recebimento da Receita de Venda das Unidades Autônomas Futuras, cujo fluxo é imprescindível para a Emissora realizar o pagamento das obrigações pecuniárias previstas no CRI.

### ***Riscos relacionados à Emissora***

#### ***A Emissora depende de registro perante à CVM***

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

#### ***Não realização dos ativos***

A Emissora é uma companhia destinada exclusivamente à aquisição e posterior securitização de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. O Patrimônio Separado da presente Emissão tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, nos termos deste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte dos adquirentes das Unidades Autônomas Futuras poderá



afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

### ***Riscos associados aos Prestadores de Serviços***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agência classificadora de risco, escriturador, agente liquidante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho da Emissora referentes à Emissão Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora.

### ***Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu Formulário de Referência, bem como ausência de opinião legal sobre auditoria legal (due diligence) da Emissora e de seu Formulário de Referência***

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora e/ou às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Emissora com os termos da Resolução CVM 60, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis.

### ***Risco de não cumprimento de Condições Precedentes***

O Termo de Securitização prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições

precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta.

### ***Riscos relacionados a Fatores Macroeconômicos***

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Empreendedora e do Fiador.

A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram significativos efeitos sobre a economia do Brasil. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Empreendedora e do Fiador poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica e política no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Empreendedora e do Fiador.

### ***Inflação***

No passado, o Brasil apresentou índices elevados de inflação e vários cenários de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas

para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda nacional (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, incluindo crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais e instabilidade no cenário político e econômico brasileiro, entre outras ocorreram novos picos inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar negativa e adversamente os negócios da Empreendedora e do Fiador e da Emissora, influenciando negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pecuniárias por parte destes.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão ter efeitos materiais desfavoráveis sobre a economia brasileira, a Emissora, a Empreendedora e o Fiador e também sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, adquirentes das Unidades Autônomas Futuras, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Empreendedora e do Fiador e dos devedores dos financiamentos imobiliários (adquirentes das Unidades Autônomas Futuras).

### ***Política Monetária***

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, apresentando grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Empreendedora e do Fiador e sua capacidade produtiva e de pagamento.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades da Empreendedora e do Fiador e sua capacidade de pagamento.

### ***Ambiente Macroeconômico Internacional***

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

### ***Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil***

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto

no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

*Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica dos países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI da presente Oferta, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

#### 4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ref.	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/5/2023
2	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	24/5/2023
3	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	24/5/2023
4	Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/5/2023
5	Início do Período de Distribuição	25/5/2023
6	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização de nova versão do Prospecto Definitivo Disponibilização de nova versão da Lâmina da Oferta	25/8/2023
7	Início do Período de Desistência	28/8/2023
8	Encerramento do Período de Desistência	1/9/2023
9	Encerramento do Período de Distribuição	15/9/2023
10	Divulgação do Anúncio de Encerramento	15/9/2023

*(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma de distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada modificação da Oferta, seguindo o disposto no Art. 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos Art. 68 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.*

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, devendo os respectivos Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes previstos no boletim de subscrição dos CRI.

O **(i)** Aviso ao Mercado deverá ser divulgado pelo Coordenador Líder na data do protocolo do pedido de registro automático da Oferta perante à CVM, acompanhado do Prospecto Preliminar, caso utilizado, que deverá estar disponível aos Investidores Qualificados, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para recebimento de reservas; e **(ii)** Anúncio de Início deverá ser divulgado, no máximo, até a data de início da distribuição dos CRI, acompanhado do Prospecto Definitivo, que deverá estar disponível para os Investidores Qualificados, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para aceitação da Oferta.

O prazo de colocação dos CRI será de até 90 (noventa) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início.

Nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá divulgar o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, devendo referida comunicação ser divulgada na mesma página de divulgação dos documentos e informações da Oferta, bem como deverá ser encaminhado por à CVM e à B3 por meio de sistemas específicos disponíveis na rede mundial de computadores.

Os CRI da Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores não qualificados (público em geral), depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160.

## **5. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2**

O capital social da Emissora é composto por 601.666 (seiscentas e uma mil, seiscentas e sessenta e seis) ações ordinárias, nominativas e escriturais, sendo que 87% (oitenta e sete por cento) das ações de emissão da Emissora são detidas pela Beyond Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.315.232/0001-55.

Não é aplicável a indicação de informações sobre a situação patrimonial da Emissora e os impactos da captação de recursos da Oferta na situação patrimonial e nos resultados da Emissora, uma vez que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, o Regime Fiduciário.



## **6. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

### **6.1 Transferência dos CRI**

Os CRI serão destinados, nos termos do Art. 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160 aos Investidores, sendo que a revenda dos CRI somente poderá ser direcionada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160.

### **6.2 Inadequação de Investimento**

A Oferta e o investimento nos CRI é inadequada aos Investidores que: **(i)** não se enquadrem nas definições de Investidor; **(ii)** necessitem de liquidez com relação aos CRI adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora, ao mercado imobiliário, à construção do Empreendimento e/ou à performance de venda das Unidades Autônomas Futuras; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou não tenham acesso à consultoria especializada.

**O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, BEM COMO O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E O ACORDO.**

### **6.3 Modificação ou Revogação da Oferta**

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a SRE poderá **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE. Nos termos do artigo 67, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta deverá ser analisado pela SRE em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os

documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A SRE deverá conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da SRE nos prazos de que tratam os itens acima.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e com a Devedora.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico,

correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Oferta e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução da CVM nº 161 de 13 de julho de 2022, conforme em vigor; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento revogação da Oferta, conforme o caso.

## **7. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### **7.1 Condições a que a Oferta se submete**

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependa da Emissora, da Devedora, ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do Art. 58 da Resolução CVM 160, A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes para Distribuição, sendo certo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

### **7.2 Destinação da Oferta ou partes da Oferta a Investidores Específicos**

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

### **7.3 Autorizações Societárias necessárias no âmbito da Oferta**

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 3 de abril de 2023, conforme Reunião de Rerratificação realizada em 22 de maio de 2023 (“Ato Societário da Emissora”).

A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações da Assembleia Geral de Acionistas da Devedora, na qual foram deliberadas **(i)** as condições da emissão das Debêntures; **(ii)** a vinculação das Debêntures aos CRI; bem como **(iii)** a autorização aos administradores da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Debêntures, podendo, inclusive, celebrar aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures (“Ato Societário da Devedora”).

As Garantias foram outorgadas com base nas deliberações da Reunião de Sócios da SPE Praiatur, realizada em 3 de abril de 2023 (“Atos Societários da Empreendedora” e, em conjunto, com o Ato Societário da Emissora e o Ato Societário da Devedora, os “Atos Societários”).

### **7.4 Regime de Distribuição**

A Oferta será realizada pelos Coordenadores sob o regime de melhores de distribuição.

## **7.5 Coleta de Intenções de Investimento**

Não haverá prévia coleta de intenções de investimento nos CRI com o objetivo de definição do volume da Emissão ou da remuneração dos CRI.

O **(i)** Aviso ao Mercado deverá ser divulgado pelo Coordenador Líder na data do protocolo do pedido de registro automático da Oferta perante à CVM, acompanhado do Prospecto Preliminar, que deverá estar disponível aos Investidores, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para recebimento de reservas; e **(ii)** Anúncio de Início deverá ser divulgado, no máximo, até a data de início da distribuição dos CRI, acompanhado do Prospecto Definitivo, que deverá estar disponível para os Investidores, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para aceitação da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

## **7.6 Formador de Mercado**

Não foi contratada instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação ao CRI.

## **7.7 Fundo de Liquidez e Estabilização**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.

## **7.8 Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento**

Não haverá limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão.

## **8. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO**

### **8.1 Possibilidade dos Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos**

Não será aplicável a substituição dos Créditos Imobiliários ou alteração do lastro dos CRI, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures, as quais serão subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora.

### **8.2 Reforços de Créditos**

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora.

### **8.3 Utilização de Derivativos**

Não serão utilizados derivativos no âmbito da Emissão, considerando, ainda, que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures, as quais serão subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora.

### **8.4 Política de Investimentos da Emissora**

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações do agronegócio e imobiliárias, visando a securitização de tais créditos por meio de emissão de certificados de recebíveis do agronegócio ou certificados de recebíveis imobiliários, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com plenitude o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

## 9. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### 9.1 Informações Descritivas das Características Relevantes

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados por 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões oitocentas e oitenta e nove mil reais).

O valor nominal unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária.

As Debêntures farão jus a uma remuneração calculada com base em participação nos lucros da Devedora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, apurada de acordo nos seguintes critérios e parâmetros:

- (i) nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá aplicar os recursos captados com a Emissão e, conseqüentemente, com a integralização das Debêntures, no Empreendimento, mediante a subscrição e integralização das Cotas da SCP, de modo que a Devedora será titular de direito de propriedade das Unidades Autônomas Futuras, sendo que a Remuneração será paga à Emissora conforme a liquidação financeira da comercialização das Unidades Autônomas Futuras (conforme abaixo definidas) junto aos terceiros adquirentes (“Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras”);
- (ii) as Debêntures farão jus a uma Remuneração que será equivalente a 100% (cem por cento) da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, deduzidos os custos relacionados com **(a)** comissão de intermediação da comercialização das Unidades Autônomas Futuras; **(b)** custos e emolumentos devidos para registro da propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Devedora, que não sejam arcados pela Empreendedora; **(c)** tributos e contribuições fiscais incidentes sobre a Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; e **(d)** demais custos relacionados com a Emissão e com a SCP, que não sejam arcados pela Empreendedora; e
- (iii) nos termos da Cláusula 3.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração será paga à Emissora após a liquidação financeira das Unidades Autônomas Futuras e o efetivo recebimento da Receita de Vendas das

Unidades Autônomas Futuras pela Devedora, mediante **(a)** o recebimento da distribuição de lucros da SCP; e/ou **(b)** caso a distribuição de lucros da SCP ou o pagamento do resgate das Cotas da SCP seja realizada *in natura*, por meio da dação das Unidades Autônomas Futuras em pagamento, a Remuneração será paga conforme liquidação financeira da comercialização direta das Unidades Autônomas Futuras pela própria Devedora.

A Remuneração das Debêntures será paga de forma **(i)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Devedora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Emissora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Emissora; e **(ii)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Devedora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Devedora, conforme requerimento da Devedora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.

Em qualquer hipótese, a Remuneração deverá ser paga à Emissora dentro do prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da realização de qualquer das Assembleias indicadas nos itens (i) ou (ii) acima, devendo a Emissora realizar o correspondente pagamento aos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

O pagamento da Remuneração das Debêntures apenas será iniciado após o recebimento, pela Devedora, de distribuição de lucros da SCP, decorrente do recebimento das Receitas de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, em montante equivalente a, no mínimo, o Valor Total da Emissão, sendo que tais recursos permanecerão retidos em conta de titularidade da Devedora e permanecerão investidos nos Investimentos Permitidos (“Retenção para Amortização”).

Os rendimentos auferidos com a aplicação dos recursos à Retenção para Amortização, caso existentes, serão creditados à Emissora, na mesma data de pagamento da Amortização, a título de Remuneração adicional. A Devedora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nos Investimentos Permitidos.

Os Créditos Imobiliários terão o mesmo vencimento das Debêntures, que terão prazo de 1.561 (um mil quinhentos e sessenta e um) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2027.



Os Créditos Imobiliários serão amortizados de acordo com as Debêntures, em uma única parcela, na sua respectiva data de vencimento, observada a possibilidade de dação em pagamento, conforme prevista Art. 54 §2º da Lei das Sociedades por Ações, respeitado o procedimento estabelecido na Cláusula 16.11 do Termo de Securitização.

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagar o preço de integralização das Debêntures. A Devedora, por sua vez, deverá utilizar os recursos obtidos com a emissão das Debêntures para o financiamento do Empreendimento, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas foram constituídas, no âmbito da emissão das Debêntures, as seguintes Garantias:

- (i) garantia fidejussória em formato de fiança, a ser constituída pelo Fiador nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel, nos termos do Contrato de AF de Imóvel, a ser constituída pela Empreendedora em favor da Emissora;
- (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da Empreendedora, nos termos do Contrato de AF de Quotas, constituída pelos sócios da Empreendedora em favor da Emissora; e
- (iv) o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e o Fundo de Despesas.

## **9.2 Descrição da Forma de Cessão dos Créditos Imobiliários**

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, foram subscritas e integralizadas direta e exclusivamente pela Emissora.

## **9.3 Nível de Concentração**

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua integralidade, pela Devedora.

## **9.4 Descrição dos Critérios adotados pelo Originador ou Cedente para concessão de crédito**

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não existindo, portanto, cessão de Créditos Imobiliários.

## **9.5 Procedimentos de Cobrança e Pagamento**

Os pagamentos da remuneração e amortização das Debêntures devem ser realizados na forma indicada no item 9.1 acima, em caso de impontualidade no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, a Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado deverá adotar todas as medidas cabíveis para cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, incluindo a contratação de terceiros especializados para a realização da cobrança, às custas do Patrimônio Separado.

## **9.6 Informações estatísticas sobre inadimplementos, peras ou pré-pagamentos de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários**

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Debêntures, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder da Oferta declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de direitos creditórios da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

## **9.7 Identificação de eventos que possam acarretar o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI**

Haverá o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI após a ocorrência **(i)** de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures, previstos na Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(iii)** após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora e, conseqüentemente, à Emissora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Devedora e o exaurimento do objeto social da SCP.

São eventos de vencimento antecipado automático previstos na Escritura de Emissão de Debêntures:

- (i)** não pagamento, pela Devedora ou pela Empreendedora, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, ao Acordo e à SCP e aos demais Documentos da Operação na respectiva data de pagamento prevista, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;
- (ii)** transformação da Devedora em sociedade limitada nos termos dos Arts. 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações
- (iii)** questionamento judicial da Escritura de Emissão, do Acordo, da SCP ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade ou de qualquer de suas respectivas disposições, pela Empreendedora ou qualquer de suas afiliadas;
- (iv)** invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais Documentos da Operação em sua integralidade, declarada por meio de decisão judicial ou sentença arbitral;
- (v)** cessão ou promessa de cessão, de qualquer forma, pela Empreendedora a terceiros, dos direitos e obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, sem a prévia e expressa anuência por escrito da Emissora, conforme deliberação em assembleia geral dos Titulares dos CRI convocada especialmente para este fim, nos termos do Termo de Securitização;

- (vi)** ocorrência de **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou da Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou pela Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou da Empreendedora e/ou de qualquer de suas controladas formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** ingresso, pela Devedora e/ou pela Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou da Empreendedora e/ou de qualquer de suas controladas; ou **(g)** eventos similares aos descritos nas alíneas anteriores em outras jurisdições;
- (vii)** redução de capital social da Empreendedora, sem que haja anuência prévia e por escrito da Emissora, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada especificamente para este fim, nos termos do Termo de Securitização e no Art. 174 da Lei das Sociedades por Ações, ressalvada a hipótese de redução de capital para absorção de prejuízos acumulados;
- (viii)** modificação do controle (conforme definição de controle prevista no Art. 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Empreendedora;
- (ix)** cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Empreendedora, exceto se previamente autorizado por escrito da Emissora, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada especificamente para este fim, nos termos do Termo de Securitização;
- (x)** concessão, a partir da Data de Emissão, de mútuos pela Empreendedora a quaisquer terceiros, exceto se previamente autorizado por escrito da Emissora, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada especificamente para este fim, nos termos do Termo de Securitização;

- (xi) declaração ou decretação de vencimento antecipado de qualquer obrigação da Empreendedora;
- (xii) condenação da Empreendedora em razão da prática de atos que importem discriminação, trabalho infantil e trabalho escravo ou análogo à escravidão, bem como violação da legislação anticorrupção e de lavagem de dinheiro;
- (xiii) não obtenção, pela Empreendedora, do registro da SCP na Receita Federal do Brasil, com a obtenção do correspondente CNPJ; e
- (xiv) descumprimento, pela Empreendedora, das obrigações relacionadas **(a)** ao desenvolvimento do Empreendimento, na forma e prazos previstos no Acordo; e **(b)** à transferência da propriedade ou do direito de propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora, nos termos previstos no Acordo.

São eventos de vencimento antecipado não automático, os quais deverão ser deliberados pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI:

- (i) descumprimento pela Devedora e/ou pela Empreendedora de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, incluindo a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo que o prazo previsto nesta alínea não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) questionamento judicial da Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade ou de qualquer de suas respectivas disposições, por quaisquer terceiros, exceto a Empreendedora e/ou qualquer de suas afiliadas;
- (iii) caso qualquer das declarações e informações prestadas pela Empreendedora no âmbito da Oferta se provar **(a)** materialmente falsa ou **(b)** enganosa, omissa, incorreta ou imprecisa, desde que tal informação não seja corrigida por meio de nova declaração da Empreendedora no prazo de 2 (dois) Dias

Úteis da data em que a Emissora tenha tomado ciência de tal quebra de declaração;

- (iv) descumprimento, pela Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas, de qualquer decisão ou sentença judicial condenatória transitada em julgado ou decisão arbitral final contra si;
- (v) não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel dentro do prazo de 90 (noventa) dias corridos, contados da Data de Emissão;
- (vi) protestos de títulos contra a Empreendedora de acordo com os procedimentos legais aplicáveis, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, seja comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida a medida judicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi pago, depositado ou garantido em juízo;
- (vii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Empreendedora assumida com quaisquer terceiros em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (viii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das licenças, inclusive socioambientais, necessárias para a atividade da Empreendedora e para o desenvolvimento do Empreendimento;
- (ix) desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer entidade governamental brasileira, desde que tal evento afete de forma adversa a possibilidade de a Empreendedora continuar o desenvolvimento regular do Empreendimento; e
- (x) denúncia da Empreendedora em razão da prática de atos que importem violação à legislação anticorrupção, contra lavagem de dinheiro ou relacionada à discriminação, trabalho infantil ou trabalho escravo ou análogo à escravidão.

## **9.8 Descrição das funções e responsabilidades do Agente Fiduciário**

O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura do Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até **(i)** a Data de Vencimento ou até que todas as obrigações devidas pela Emissora tenham sido cumpridas, conforme o caso, ou **(ii)** sua efetiva substituição.

No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, observado o previsto no artigo 29, inciso II da Lei nº 14.430.

Em caso de falências e recuperação, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão declarar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas poderão declarar, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em caso de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no mínimo semestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para o Empreendimento Alvo, por meio de relatório na forma descrita no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser enviado pela Devedora ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia dos meses de junho e dezembro devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora (“Relatório”), sendo que, excepcionalmente, o primeiro Relatório deverá ser apresentado em 30 de junho de 2023 e acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”).

## **9.9 Procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários**

O Custodiante assina a declaração constante do Anexo IV do Termo de Securitização, incluindo o desempenho das seguintes funções, entre outras **(i)** fazer custódia da via original

da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** realizar o registro das CCI no sistema da B3; e **(iii)** diligenciar para que o registro das CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

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

Os documentos comprobatórios que representam os CRI são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

#### **9.10 Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários**

Não aplicável, uma vez que as Debêntures foram subscritas e integralizadas pelo seu respectivo valor nominal unitário.



## 10. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

### 10.1 Identificação e Capitalização da Devedora

A Devedora é uma sociedade de propósito específico da Emissora, configurada como subsidiária integral da Emissora, sendo dispensado o seu registro na CVM, nos termos do Art. 3º §1º da Resolução CVM 60, em decorrência **(i)** da atuação em segmento sem previsão legal de instituição do regime fiduciário; **(ii)** da existência de somente a emissão das Debêntures em circulação; e **(iii)** da presença dos mesmos diretores da Emissora na diretoria da Devedora.

A emissão das Debêntures pela Devedora tem o propósito único de adquirir direito de propriedade sobre as Unidades Autônomas Futuras e realizar a destinação dos recursos captados ao Empreendimento. Desta forma, o fluxo de receitas para pagamento das Debêntures à Emissora e, conseqüentemente, do pagamento dos CRI dependerá exclusivamente da liquidação financeira da comercialização das Unidades Autônomas Futuras.

Considerando que a Devedora foi constituída exclusivamente para a emissão das Debêntures, não é possível realizar o comparativo de impacto da emissão das Debêntures nas demonstrações financeiras da Devedora.

Pela inteligência da equiparação do acionista controlador à Devedora, conforme prevista no Art.2º §2º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, a indicação das informações requeridas pelo item 12.5 do Anexo E da Resolução CVM 160 é facultativa em decorrência do registro de companhia aberta na categoria B da Emissora, controladora integral da Devedora, mantido sob o nº 24333 perante à CVM. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente, incorporado por referência como anexo a este Prospecto.

## **11. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES**

### **11.1 Relacionamento entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora**

A Emissora atua na Oferta na qualidade de Coordenador, conforme autorização para distribuição de títulos de sua própria emissão até o montante de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) constante do Art. 43 da Resolução CVM 60.

A Devedora é subsidiária integral da Emissora e, em decorrência da Oferta destinada exclusivamente aos Investidores, a aquisição dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora pela Emissora é autorizada nos termos do Art. 18, inciso I, alínea “a” da Resolução CVM 60, considerando o público alvo da Oferta.

Considerando as disposições indicadas acima, não existem conflitos de interesse na participação da Emissora na qualidade de Coordenador, bem como da Emissora com relação à aquisição dos Créditos Imobiliários, de modo que não foram adotados mecanismos específicos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e a Emissora mantêm outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro.

O Coordenador Líder e a Emissora não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora ou com a Devedora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### **11.2 Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a Emissora e o Coordenador Líder**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e a Emissora mantêm com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder e a Emissora atua ou atuou.

O Coordenador Líder, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder e da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### **11.3 Relacionamento entre o Custodiante e a Emissora e o Coordenador Líder**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e a Emissora mantêm com o Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Custodiante participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder e a Emissora atua ou atuou.

O Coordenador Líder, a Emissora e o Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder e da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### **11.4 Relacionamento entre o Escriturador e a Emissora e o Coordenador Líder**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e a Emissora mantêm com o Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Escriturador participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder e a Emissora atua ou atuou.

O Coordenador Líder, a Emissora e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder e da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### **11.5 Relacionamento entre o Agente de Liquidação e a Emissora e o Coordenador Líder**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e a Emissora mantêm com o Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente de Liquidação participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder e a Emissora atua ou atuou.

O Coordenador Líder, a Emissora e o Agente de Liquidação não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder e da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

## 12. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### 12.1 Condições Relevantes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início.

Sem prejuízo das demais disposições sobre o plano de distribuição da Oferta, a distribuição dos CRI, por parte do Coordenador Líder, objeto da Oferta, e a integralização das Debêntures pela Securitizadora, estão condicionados à satisfação das seguintes Condições Precedentes:

- (i) formalização dos Documentos da Operação;
- (ii) obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM pela Emissora;
- (iii) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de 51% (cinquenta e um por cento) das Quotas da SPE Praiatur e da Escritura de Emissão de Debêntures nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (“RTD”);
- (iv) registro e arquivamento da competente alteração do contrato social da SPE Praiatur, averbando a Alienação Fiduciária de Quotas, perante a JUCESC a ser realizada pela Devedora;
- (v) registro e arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCEPAR;
- (vi) registro nas juntas comerciais competentes de todas as aprovações societárias da SPE Praiatur e da Securitizadora que sejam necessárias para a celebração e cumprimento de suas obrigações nos termos da Operação e das Garantias;
- (vii) recebimento pela Securitizadora de opinião legal elaborada pelo assessor legal da operação atestando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação;

- (viii)** conclusão da auditoria jurídica da Empreendedora e do Garantidor, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
- (ix)** emissão de laudo mercadológico por empresa especializada para atestar a idoneidade das premissas aprovadas pela Securitizadora, através de estudo quantitativo de mercado, a ser contratado pela Emissora dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Acordo;
- (x)** declaração da Securitizadora ao Coordenador Líder, atestando o recebimento de laudo mercadológico por empresa especializada para atestar a idoneidade das premissas aprovadas pela Securitizadora, através de estudo quantitativo de mercado, a ser contratado pela Securitizadora dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Acordo;
- (xi)** entrega de relatório e estudos de viabilidade financeira, devidamente elaborados por empresa especializada para atestar as premissas adotadas na modelagem financeira dos CRI, a ser contratado pela Emissora dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Acordo;
- (xii)** declaração da Securitizadora ao Coordenador Líder, atestando o recebimento de relatório e estudos de viabilidade financeira, devidamente elaborados por empresa especializada para atestar as premissas adotadas na modelagem financeira dos CRI, a ser contratado pela Securitizadora dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Acordo;
- (xiii)** entrega de material de marketing do Empreendimento, contendo imagens renderizadas do Empreendimento, vídeos de apresentação e outros elementos que ajudem a apresentação do Empreendimento aos investidores dos CRI, a ser entregue pela Empreendedora;
- (xiv)** declaração da Securitizadora ao Coordenador Líder, atestando o recebimento de material de marketing do Empreendimento, contendo imagens renderizadas do Empreendimento, vídeos de apresentação e outros elementos que ajudem a apresentação do Empreendimento aos investidores dos CRI, a ser contratado pela Securitizadora;
- (xv)** entrega de parecer urbanístico e ambiental assinado pelos arquitetos responsáveis pelo Empreendimento atestando a conformidade dos projetos

a serem elaborados e executados com as normas atualmente vigentes nas esferas nacional, estadual e municipal;

- (xvi)** declaração da Securitizadora ao Coordenador Líder, atestando o recebimento de parecer urbanístico e ambiental assinado pelos arquitetos responsáveis pelo Empreendimento atestando a conformidade dos projetos a serem elaborados e executados com as normas atualmente vigentes nas esferas nacional, estadual e municipal, a ser entregue pela Empreendedora;
- (xvii)** registro do termo de securitização dos CRI na B3, a ser obtido pela Emissora;
- (xviii)** recebimento pela Emissora da declaração de custódia do Termo de Securitização, da CCI pela Instituição Custodiante;
- (xix)** não verificação de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão;
- (xx)** não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização;
- (xxi)** não ocorrência, até a Data de Liquidação, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Emissora e dos Intervenientes, que afete ou possa afetar a realização da Oferta;
- (xxii)** não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes, de mudanças legais, regulatórias, tributárias ou de força maior/caso fortuito que afetem as principais características de títulos e valores mobiliários que podem lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários; e
- (xxiii)** inexistência de lei ou ordem administrativa, arbitral ou judicial que vede ou restrinja a consumação da Oferta; e
- (xxiv)** ratificação, pela Empreendedora, Emissora e o Garantidor, na Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de que todas as respectivas declarações feitas neste Contrato e nos demais

Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta.

Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes até o Anúncio de Encerramento da Oferta, o Contrato de Distribuição poderá ser considerado resolvido de pleno direito pelo Coordenador Líder, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a Empreendedora deverá reembolsar o Coordenador Líder e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, e previamente aprovadas. E, adicionalmente, **(i)** extinguir-se-á a obrigação da Devedora integralizar as cotas da SCP constituída para aportar recursos a serem utilizados no Empreendimento; **(ii)** a Empreendedora ficará obrigada a reembolsar à Emissora dos custos comprovadamente incorridos para realização da operação, além dos juros remuneratórios do período; e **(iii)** os recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI, sendo que a Empreendedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, e os recursos devidos aos Titulares dos CRI, desde que por culpa exclusivamente imputável à Contratante, sem que qualquer remuneração, honorários e/ou penalidades sejam devidos de parte a parte.

No caso de cancelamento da Oferta e caso determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, resgatar os CRI integralizados, observados os procedimentos da B3, por rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidos com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Sendo certo que, os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação integral dos CRI serão creditados aos Titulares dos CRI a título de prêmio, à exceção dos rendimentos auferidos com a aplicação dos recursos relativos ao Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, os quais serão creditados à Securitizadora, nos termos do Art. 22 da Resolução CVM 60.

## **12.2 Demonstrativo de Custos da Oferta**



Despesas Flat			
Distribuidores	Distribuição	4,99814%	-R\$ 1.344.450,00
Fundo de Despesas	Fundo de Despesas	4,54589%	-R\$ 1.222.800,00
Koga Advogados	Assessor Legal Operação	0,26023%	-R\$ 70.000,00
Securizadora	Emissão	0,26023%	-R\$ 70.000,00
Securizadora	Coordenação Líder	0,26023%	-R\$ 70.000,00
OGFI	Viabilidade	0,01933%	-R\$ 5.200,00
Brain	Estudo de Mercado	0,14870%	-R\$ 40.000,00
Cartórios	Registros Garantias	0,00744%	-R\$ 2.000,00
Beyond Investimentos	Consultoria Especializada	0,99963%	-R\$ 268.890,00
Birds Consultoria	Consultoria Especializada	0,31228%	-R\$ 84.000,00
Dani Consultoria	Consultoria Especializada	0,14994%	-R\$ 40.333,50
Itaú	Setup Escrituração	0,01115%	-R\$ 3.000,00
Itaú	Setup Custódia	0,01115%	-R\$ 3.000,00
Comcor	Setup Agente Fiduciário	0,01487%	-R\$ 4.000,00
B3	Custos CETIP	0,01859%	-R\$ 5.000,00
FLC Capital	Consultoria Especializada	4,67053%	-R\$ 1.256.326,50
<b>TOTAL Flat</b>	-	<b>16,68835%</b>	<b>-R\$ 4.489.000,00</b>

Despesa Recorrente				
	Natureza	Periodicidade de Pagamento	Custo Mensal	Valor Anual
Despesa	Escriturador	Mensal	-R\$ 3.000,00	-R\$ 36.000,00
Despesa	Custodiante	Mensal	-R\$ 3.000,00	-R\$ 36.000,00
Despesa	Agente Fiduciário	Anual	-R\$ 2.000,00	-R\$ 24.000,00
Despesa	Monitor de Obras	Mensal	-R\$ 6.600,00	-R\$ 79.200,00
Despesa	Financeiro Obras	Mensal	-R\$ 5.500,00	-R\$ 66.000,00
Despesa	Securizadora	Mensal	-R\$ 5.000,00	-R\$ 60.000,00
Despesa	Auditoria	Anual	-R\$ 2.250,00	-R\$ 2.250,00
Despesa	Contador	Anual	-R\$ 2.250,00	-R\$ 2.250,00
				R\$ -
				R\$ -
				R\$ -
				R\$ -
				R\$ -
				R\$ -
				R\$ -
				R\$ -
<b>TOTAL Anual</b>	-			<b>-R\$ 305.700,00</b>
<b>TOTAL Fundo</b>	-			<b>-R\$ 1.222.800,00</b>

### **13. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

#### **13.1 Documentos e Informações anexos a este Prospecto**

- (i) Cópia do Estatuto Social vigente da Emissora;
- (ii) Cópia do Estatuto Social vigente da Devedora;
- (iii) Cópia da Ata da Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 3 de abril de 2023, protocolada para registro perante a JUCEPAR;
- (iv) Declaração do Coordenador Líder, nos termos do Art. 24, da Resolução CVM 160;
- (v) Declaração de instituição do Regime Fiduciário pela Emissora;
- (vi) Termo de Securitização;
- (vii) Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (viii) Suplemento I da Resolução CVM 60.

#### **13.2 Documentos e Informações anexos a este Prospecto**

- (i) Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.net; e
- (ii) Informações financeiras da Emissora;

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Emissora ou nas seguintes páginas de internet, de acordo com o que segue:

**Formulário de Referência da Emissora:**

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “AUZZA SECURITIZADORA S/A” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “AUZZA SECURITIZADORA S/A”. Nesta página, selecionar no campo “Categorias” o item “Formulário de Referência”, selecionar no campo “Período de Entrega” o campo “Período” para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, no campo “Ações”, clicar em “Download” ou “Consulta” da versão mais recente disponível.

### **Informações Financeiras da Emissora**

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”, selecionar “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)”. Nesta página digitar “AUZZA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Auzza Securitizadora S.A.”. Ato contínuo, selecionar no campo “Categorias” o item “ITR”, no campo “Período de Entrega” selecionar o campo “Período” para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, selecionar a ITR a ser consultado e no campo “Ações”, clicar em clicar em “Download” ou “Consulta”.

### **13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

**Coordenador Líder:**

**TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar,

São Paulo – SP

CEP 04534-000

At.: Silvan Suassuna / Michel Camargo Navarro Miranda

Telefone: (11) 3165-6000

E-mail: [of\\_publicas@terrainvestimentos.com.br](mailto:of_publicas@terrainvestimentos.com.br)

**Emissora:**

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,

Curitiba – PR

CEP 80.410-180

At: Rafael de Lima Felcar

Telefone: (41) 98815-9011

E-mail: [rafael@felcar.com.br](mailto:rafael@felcar.com.br)

**Consultor Legal:**

**KOGA ADVOGADOS**

Rua Bacatava, nº 191, Cj. 1903, Brooklin

São Paulo - SP

CEP 04.705-010

At: William Koga

Telefone: (11) 3846-9726

E-mail: [william.koga@kogalaw.com.br](mailto:william.koga@kogalaw.com.br)

**Auditor Independente da Emissora:**

**UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES.**

Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, Bloco 3, Salas 1301 a 1305,

Rio de Janeiro - RJ

CEP 22.775-057

At: Geysa Bendoraytes e Silva

Telefone: 4380-4267

Site: [www.uhy-br.com](http://www.uhy-br.com)

**Agente Fiduciário:**

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi,  
São Paulo – SP  
CEP 04534-004  
At.: Flaviano Mendes  
Telefone: (11) 2127-2758  
E-mail: [fiduciario@commcor.com.br](mailto:fiduciario@commcor.com.br)

**Agente de Liquidação:**

**BANCO ARBI S.A.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi,  
São Paulo-SP  
CEP 04534-004  
Site: [www.bancoarbi.com.br](http://www.bancoarbi.com.br)

**Custodiante:**

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi,  
São Paulo - SP  
CEP 04.538-133  
Site: [www.truesteadtvm.com.br](http://www.truesteadtvm.com.br)

**Escriturador:**

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi,  
São Paulo - SP  
CEP 04.538-133  
Site: [www.truesteadtvm.com.br](http://www.truesteadtvm.com.br)

Para fins do disposto no item 14 do Anexo A da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder no endereço descrito acima.

Para os fins do disposto no item 16.9 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora

declara que seu registro de emissora encontra-se atualizado.

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do Art. 24 da Resolução CVM 160.

## **ANEXO I**

Estatuto Social da Emissora

**Capítulo I**

**Denominação, Objeto Social, Sede e Duração**

**Artigo 1º**

A Companhia denominar-se-á AUZZA SECURITIZADORA S.A. é uma sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.956.690/0001-03, com registro na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o NIRE 41300296952 que se regerá pelo presente Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, pelas demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

**Artigo 2º**

A Companhia tem por objeto:

- (i) a aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio;
- (ii) a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário;
- (iii) a aquisição e securitização de direitos creditórios judiciais e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios judiciais;
- (iv) a aquisição e securitização de direitos creditórios corporativos e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios corporativos;
- (v) a aquisição e securitização de direitos creditórios e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios provenientes de qualquer setor legalmente permitidos;
- (vi) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (vii) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros títulos e valores



## ESTATUTO SOCIAL AUZZA SECURITIZADORA S. A.

mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades;

- (viii) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de debêntures e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de judiciais ou corporativos que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (ix) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de créditos que a legislação permita que sejam compatíveis com as suas atividades.
- (x) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio, direitos de crédito imobiliário, direito creditório judicial ou direito creditório corporativo e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Debêntures ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio, direitos de crédito imobiliário, direito creditório judicial ou direito creditório corporativo, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito, estruturação de operações de securitização;
- (xi) preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente; e
- (xii) a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos.

Parágrafo Único: A Companhia não poderá constituir subsidiárias ou participar de outras sociedades ou grupo de sociedades, exceto para a condução das operações através do carregamento de patrimônio de terceiros e próprios como lastro através de sociedades de propósito específico nos termos da legislação aplicável.

### **Artigo 3º**

A Companhia tem sede e foro na cidade de Curitiba e Estado de Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, conjunto 2104, Centro, Curitiba, Paraná, CEP 80.410-180. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

**Artigo 4º**

O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

**Capítulo II**

**Capital Social e Ações**

**Artigo 5º**

O Capital social da Companhia é de R\$ 601.666,00 (seiscentos e um mil seiscentos e sessenta e seis reais), representado por 601.666 (seiscentos e um mil seiscentos e sessenta e seis) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo Primeiro:** Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Segundo:** A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

**Parágrafo Terceiro:** As ações são indivisíveis em relação à Companhia, não sendo reconhecido mais de um proprietário para cada ação.

**Artigo 6º**

A Companhia poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob o controle da Companhia.

**Artigo 7º**

Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

### **Capítulo III**

#### **Assembleia Geral**

##### **Artigo 8º**

A Assembleia Geral constitui o órgão deliberativo da Companhia com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

##### **Artigo 9º**

A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente, nos casos legais, sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais.

##### **Artigo 10**

Inobstante os demais casos previstos no artigo 123 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a convocação da Assembleia Geral será feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou por outro Conselheiro; ou ainda pelos Diretores, em conjunto de dois.

4

**Parágrafo Único:** Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

##### **Artigo 11**

A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou qualquer Diretor ou qualquer acionista, que convidará um dos acionistas presentes ou qualquer advogado para secretariar os trabalhos.

##### **Artigo 12**

Para comprovar sua titularidade, os acionistas deverão apresentar à companhia documento de identificação quando da realização da Assembleia Geral, sendo que serão

## ESTATUTO SOCIAL AUZZA SECURITIZADORA S. A.

considerados acionistas aqueles identificados no livro de ações da Companhia até o dia da realização da Assembleia Geral, exclusive.

**Parágrafo único:** Serão aceitas representações dos acionistas, desde que por procuração específica apresentada no dia da Assembleia Geral.

### Capítulo IV

#### Administração

##### Artigo 13

A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

**Parágrafo Único:** A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Por sua vez, o Conselho de Administração deverá fixar a remuneração da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global.

5

---

##### Artigo 14

O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, sendo a representação e a operação da sociedade privativas da Diretoria.

##### Artigo 15

O Conselho de Administração, eleito pela Assembleia Geral, será composto por até 05 (cinco) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral, sendo um deles seu Presidente, todos com mandato de 03 (três) anos, admitida a reeleição, podendo contar com suplentes, conforme definido em Assembleia Geral.

##### Artigo 16

Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos “Termos de Posse” lavrados no livro de atas do Conselho de

## ESTATUTO SOCIAL AUZZA SECURITIZADORA S. A.

Administração próprios, permanecendo em seus respectivos cargos até a efetiva posse de seus sucessores.

### **Artigo 17**

Na vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro o seu substituto provisório será automaticamente investido no seu cargo, no qual permanecerá até a investidura do novo Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro, a ser eleito pela primeira Assembleia Geral que se realizar.

### **Artigo 18**

O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e extraordinariamente, quando o exigirem os interesses sociais.

**Parágrafo Primeiro:** As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas quando, convocadas pelo seu Presidente ou outro Conselheiro, a elas comparecer a totalidade de seus membros.

**Parágrafo Segundo:** Das reuniões do Conselho de Administração poderão participar os membros da Diretoria se assim for de conveniência do Conselho de Administração, não cabendo, porém, aos Diretores o direito de voto.

**Parágrafo Terceiro:** As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos, cabendo um voto a cada membro.

**Parágrafo Quarto:** Em caso de empate nas votações realizadas pelo Conselho de Administração, a matéria será submetida à Assembleia Geral.

### **Artigo 19**

O Conselho de Administração delibera e tem as atribuições de conformidade com a lei, cabendo-lhe ademais:

- (i) fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria; e

## ESTATUTO SOCIAL AUZZA SECURITIZADORA S. A.

- (ii) eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores da Companhia, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Companhia;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (vi) escolher e destituir os auditores independentes;
- (vii) deliberar, quando autorizado pelo estatuto, sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição;
- (viii) autorizar, se o estatuto não dispuser em contrário, a alienação de bens do ativo não circulante, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a obrigações de terceiros;
- (ix) fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Companhia, conforme definido nos regulamentos da Companhia.

### **Artigo 20**

As atas de reuniões do Conselho de Administração serão lavradas em livro próprio.

### **Artigo 21**

A Diretoria será composta de no mínimo 02 (dois) e no máximo 05 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos deste Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, sendo um Diretor Presidente, um Diretor de Relação com Investidores, um Diretor de Compliance, um Diretor de Distribuição e um Diretor de Tecnologia e, os demais, Diretores sem designação específica.

**Parágrafo Primeiro:** Compete especificamente ao Diretor Presidente:

- (a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;

- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores; e
- (c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões.

**Parágrafo Segundo:** Compete especificamente ao Diretor de Relações com Investidores:

- (a) substituir o Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos;
- (b) Representar a Companhia junto à Comissão de Valores Mobiliários e aos investidores;
- (c) Manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários.

**Parágrafo Terceiro:** Compete especificamente ao Diretor de Compliance:

- (a) Criação, atualizações e recomendações das normas da organização;
- (b) Criação, revisão e aprimoramento de manuais de compliance para determinadas leis e regulamentos, bem como seu treinamento à Companhia;
- (c) identificação e avaliação do risco de compliance, inclusive para novos produtos e atividades;
- (d) combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo;
- (e) assegurar-se da existência e observância dos princípios éticos e normas de conduta da Companhia.

**Parágrafo Quarto:** Compete especificamente ao Diretor de Tecnologia:

- (a) gerir do setor de tecnologia e infraestrutura;
- (b) gerir o banco de dados e política de dados da companhia;
- (c) gerir a estratégia de cibersegurança da companhia

**Parágrafo Quinto:** Compete especificamente ao Diretor de Distribuição:

- (a) gerir o setor de comunicação e marketing;
- (b) gestão de time comercial;

- (c) gestão de comunicação institucional
- (d) ser responsável estatutário pela distribuição de títulos e valores mobiliários nos termos legaisgerir do setor de tecnologia e infraestrutura;

**Parágrafo Quarto:** Compete aos demais diretores sem designação específica dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Relações com Investidores e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

## Artigo 22

Os membros da Diretoria serão eleitos pelo Conselho de Administração, dentre as pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no país, cujo mandato será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo Primeiro:** Na hipótese de vacância do cargo de Presidente da Diretoria ou de Diretor de Relações com Investidores, seu substituto será eleito pelo Conselho de Administração e, enquanto não houver esta escolha, o outro Diretor cumulará esta função.

**Parágrafo Segundo:** As situações acima descritas também aplicar-se-ão na hipótese de falta, impedimento ou ausência de quaisquer dos dois diretores.

## Artigo 23

Os Diretores eleitos serão investidos nos seus cargos mediante termos de posse lavrados no livro de atas de reuniões do órgão e permanecerão no exercício de seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

## Artigo 24

As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria de votos e lançadas em livro próprio, cabendo ao Diretor Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.



### **Artigo 25**

Nos casos de vacância do cargo de qualquer Diretor, o Conselho de Administração deverá no prazo de 90 (noventa) dias designar o substituto ou sucessor.

### **Artigo 26**

A Diretoria é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe, dentro da orientação traçada pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, assegurar o funcionamento regular da Companhia. A Diretoria fica, para esse fim, investida dos mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, exceto aquelas que, por lei ou por este Estatuto, sejam atribuição de outros órgãos.

**Parágrafo único:** Não obstante os mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, a Diretoria possui poderes expressos para (i) contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; (ii) definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia; (iii) autorizar a emissão e colocação junto ao mercado financeiro e de capitais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Debêntures ou quaisquer outros valores mobiliários que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, devendo, para tanto, tomar todas as medidas necessárias para a implementação destas operações; (iv) a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (v) concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e (vi) firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia.

### **Artigo 27**

A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada; (i) individualmente, pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores; (ii) em conjunto, pelo Diretor

Presidente e Diretor de Compliance; (iii) em conjunto, pelo Diretor Presidente e procurador devidamente nomeado pela companhia.

**Parágrafo Primeiro:** A Companhia será obrigatoriamente representada pela assinatura em conjunto da Diretora Presidente e da Diretora de Compliance para os seguintes atos: (i) a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (ii) a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; (iii) a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R\$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; (iv) concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

**Parágrafo Segundo:** As procurações mencionadas no caput deste artigo deverão ser outorgadas obrigatoriamente por 02 (dois) Diretores, em conjunto.

**Parágrafo Terceiro:** Os procuradores "ad negocia" serão constituídos por mandato com prazo não superior a um ano, assinado por dois Diretores, no qual serão especificados os poderes outorgados.

**Parágrafo Quarto:** As procurações "ad judicium" poderão ser outorgadas individualmente pelo Diretor Presidente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.

**Parágrafo Quinto:** Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada pelo Diretor Presidente, o qual agirá nos limites do seu mandato.

## Capítulo VII

### Conselho Fiscal

#### Artigo 28

## ESTATUTO SOCIAL AUZZA SECURITIZADORA S. A.

O Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente.

### **Artigo 29**

O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

### **Artigo 30**

As regras sobre constituição e atribuições do Conselho Fiscal, requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades, bem como sobre remuneração, pareceres e representação de seus membros são as estabelecidas no Capítulo XIII da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

## **Capítulo VIII**

### **Exercício Social, Demonstrações Financeiras**

#### **Artigo 31**

12

O exercício social irá de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei, as quais serão auditadas por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

#### **Artigo 32**

No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:

- (i) Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro; e
- (ii) Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; (b) 25% (vinte e cinco por cento) do saldo, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, destinado ao pagamento

## ESTATUTO SOCIAL AUZZA SECURITIZADORA S. A.

do dividendo obrigatório; e (c) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

### **Artigo 33**

A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

**Parágrafo Único:** Os dividendos distribuídos nos termos deste artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

### **Artigo 34**

A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

**Parágrafo Único:** A remuneração paga nos termos deste artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

13

---

## **Capítulo IX**

### **Liquidação**

#### **Artigo 35**

A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral determinar o molde de liquidação e nomear o liquidante que deverá funcionar durante o período de liquidação.

## **Capítulo X**

### **Foro**

**Artigo 36**

Fica eleito o Foro Central da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos

Curitiba, 18 de janeiro de 2023.

## Estatuto Social 18012023.pdf

Documento número #c1d7d67c-4b7f-479f-beaf-36489f202a5e

Hash do documento original (SHA256): 7cf27598a8ac537c92c8586ff8e2989a792c04b22385aa963b0989b2aa4cf93e

## Assinaturas

✓ **Rafael de Lima Felcar**  
CPF: 052.385.489-74  
Assinou como parte em 18 jan 2023 às 12:49:40

✓ **Danilo Freitas**  
CPF: 036.695.879-85  
Assinou como parte em 19 jan 2023 às 11:05:47

✓ **Vera Stier Felcar**  
CPF: 065.267.279-56  
Assinou como parte em 18 jan 2023 às 12:51:42

✓ **Anderson Salak Pereira**  
CPF: 031.375.649-05  
Assinou como parte em 18 jan 2023 às 12:33:59

✓ **Claudio Hideki Kichise**  
CPF: 747.927.419-04  
Assinou como parte em 18 jan 2023 às 17:05:07

## Log

- 18 jan 2023, 11:51:33 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a criou este documento número c1d7d67c-4b7f-479f-beaf-36489f202a5e. Data limite para assinatura do documento: 20 de janeiro de 2023 (11:49). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 jan 2023, 11:51:39 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: rafael@tokeinvest.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael de Lima Felcar e CPF 052.385.489-74.

- 18 jan 2023, 11:51:39 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: danilo@felcar.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Danilo Freitas e CPF 036.695.879-85.
- 18 jan 2023, 11:51:39 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: vera@felcar.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vera Stier Felcar e CPF 065.267.279-56.
- 18 jan 2023, 11:51:40 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: claudiokichise@gmail.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Selfie Dinâmica, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Claudio Hideki Kichise e CPF 747.927.419-04.
- 18 jan 2023, 11:51:40 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: transfifo@hotmail.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Selfie Dinâmica, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Anderson Salak Pereira e CPF 031.375.649-05.
- 18 jan 2023, 12:33:59 Anderson Salak Pereira assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail transfifo@hotmail.com. CPF informado: 031.375.649-05. Selfie Dinâmica, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). IP: 189.40.71.171. Componente de assinatura versão 1.433.3 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 18 jan 2023, 12:49:40 Rafael de Lima Felcar assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail rafael@tokeinvest.com.br. CPF informado: 052.385.489-74. IP: 179.201.9.78. Componente de assinatura versão 1.433.3 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 18 jan 2023, 12:51:42 Vera Stier Felcar assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail vera@felcar.com.br. CPF informado: 065.267.279-56. IP: 177.198.73.41. Componente de assinatura versão 1.433.3 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 18 jan 2023, 16:01:58 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: claudiokichise@me.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Selfie Dinâmica, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Claudio Hideki Kichise e CPF 747.927.419-04.
- 18 jan 2023, 16:02:11 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a removeu da Lista de Assinatura: claudiokichise@gmail.com para assinar como parte.
- 18 jan 2023, 17:05:07 Claudio Hideki Kichise assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudiokichise@me.com. CPF informado: 747.927.419-04. Selfie Dinâmica, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). IP: 107.77.215.174. Componente de assinatura versão 1.433.3 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 jan 2023, 11:05:47 Danilo Freitas assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail danilo@felcar.com.br. CPF informado: 036.695.879-85. IP: 191.177.184.228. Componente de assinatura versão 1.433.3 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

19 jan 2023, 11:05:47

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c1d7d67c-4b7f-479f-beaf-36489f202a5e.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº c1d7d67c-4b7f-479f-beaf-36489f202a5e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



## Anexos

---

### Anderson Salak Pereira

Assinou o documento enquanto parte em 18 jan 2023 às 12:33:59

#### SELFIE DINÂMICA

translation missing: pt-BR.log.attachments.auths.liveness.description.content



18 jan 2023, 12-33-10.jpeg

## Claudio Hideki Kichise

Assinou o documento enquanto parte em 18 jan 2023 às 17:05:07

### SELFIE DINÂMICA

translation missing: pt-  
BR.log.attachments.auths.liveness.description.content



18 jan 2023, 17-03-20.jpeg

## **ANEXO II**

Estatuto Social da Devedora

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA  
PERMUTOKEN MANAWI ADMINISTRADORA DE BENS EM COMISSÃO SPE LTDA  
CNPJ.MF 45.205.869/0001-00  
NIRE 41210535346  
REALIZADA EM 10 DE JANEIRO DE 2023**

**1. DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLÉIA:** Realizada aos 10 (10) dias do mês de janeiro de 2023, às 10 horas, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 417, cj. 2104, Edifício Curitiba Trade Center, Centro, Curitiba/PR. CEP: 80.410-180.

**2. PRESENÇA:** **TOKE INVEST SECURITIZADORA S.A.**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 27.956.690/0001-03, com sede na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 417, cj. 2104, Edifício Curitiba Trade Center, Centro, Curitiba/PR. CEP: 80.410-180, com início de suas atividades empresariais em 07/04/2017, NIRE: 41300296952 (“Sócia”), representada por seu bastante administrador, **RAFAEL DE LIMA FELCAR**, brasileiro, empresário, casado em regime de comunhão parcial de bens, nascido em 10/07/1985, devidamente inscrito no CPF/MF nº 052.385.489-74, portador do RG/MF nº 5.883.601-0 SSP/PR, localizado na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 417, cj. 2104, Edifício Curitiba Trade Center, Centro, Curitiba/PR. CEP: 80.410-180, representando a integralidade do capital do social da Sociedade.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada as formalidades de convocação previstas no artigo 1.152, §3.º da Lei n. 10.406/2002 (“Código Civil”) diante do comparecimento espontâneo dos quotistas que representam a totalidade do capital social, na forma no artigo 1.072, §2.º do Código Civil.

**3. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **RAFAEL DE LIMA FELCAR**, e secretariado pela Sra. **LETICIA CIAMBRONI GOTTLOB**.

**4. ORDEM DO DIA:** (i): deliberar sobre a transformação do tipo societário da Sociedade para sociedade por ações.

**5. DELIBERAÇÕES:**

(a) O Presidente informou aos presentes que a presente Assembléia tinha por finalidade aprovar a alteração do tipo societário da Sociedade. Tal proposta foi aprovada por unanimidade do capital da Sociedade, sem ressalvas e sem reservas, para alterar o tipo societário da Sociedade para sociedade por ações de capital fechado nos termos da Lei n. 6.404/1976 (“Lei da S. A.”).

(b) Diante da aprovação foi deliberado que a sociedade limitada sob denominação **PERMUTOKEN MANAWI ADMINISTRADORA DE BENS EM COMISSÃO SPE LTDA**. será transformada em sociedade por ações de capital fechado sob a denominação de **CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A** (“Companhia”).

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA  
PERMUTOKEN MANAWI ADMINISTRADORA DE BENS EM COMISSÃO SPE LTDA  
CNPJ.MF 45.205.869/0001-00  
NIRE 41210535346  
REALIZADA EM 10 DE JANEIRO DE 2023**

- (c) O objeto social da Companhia passará a ser a realização de uma única emissão de debêntures para fins de investimento imobiliário em empreendimento de terceiros, com o objetivo de securitização de créditos.
- (d) O capital social da Companhia permanece o mesmo que o contrato originário, sendo 10.000 (dez mil) ações ordinárias e escriturais, no valor nominal de R\$1,00 (um real), totalizando R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalmente subscritas e integralizadas na forma do seu estatuto social; Como existe comprovação de integralização superior à 50% (cinquenta por cento) do capital social no contrato social originário registrado sob NIRE 41210535346, dispensa-se neste ato a comprovação de depósito de que trata o artigo 80, inciso II da Lei da S. A.
- (e) Dando sequência aos trabalhos, o Sr. O Presidente solicitou à Sra. Secretária que procedesse com a leitura do projeto de Estatuto Social da sociedade por ações ora transformada, tendo sido a mesma colocada à disposição dos presentes. Após, o projeto de estatuto foi colocado em votação, tendo sido aprovado por unanimidade, passando a ter a redação constante do anexo à esta ata.
- (f) A Sócia, neste ato, decide, nos termos do Art. 14 do Estatuto Social da Companhia, aprovado nos termos do item (e) acima, eleger os seguintes membros da Diretoria: (i) **GABRIEL BOAVISTA LAENDER**, brasileiro, advogado, separado, portador da CIRG nº 1945 111 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 903.011.101-15, residente e domiciliado na cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SQN 210, Bloco C, Ap. 201, Asa Norte, CEP 70.862-030, para o cargo de Diretor, sem designação específica; (ii) **MARCOS ANTÔNIO DE GODOY**, brasileiro, solteiro, contador, portador do CIRG n. 40.381.343-8 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob n. 378.235.388-90, residente e domiciliado na Rua: Rocha Pombo, 518 - Q H Lt 14, Guaraituba, Colombo - PR, CEP 83409-580, para o cargo de Diretor, sem designação específica; (iii) **TIAGO VINICIUS DA COSTA**, brasileiro, maior, empresário, inscrito no CPF/MF nº 006.742.559-33, portador do RG/MF nº 10.967.852-0 SSP/PR, emitido em 23/08/2012, residente e domiciliado na Avenida Presidente Kennedy, 1500, ap. 22, bl. B, Água Verde, Curitiba/PR. CEP: 80.220-201, para o cargo de Diretor, sem designação específica; (iv) **RAFAEL DE LIMA FELCAR**, brasileiro, casado, advogado, portador da CIRG nº 5.883.601-0 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 052.385.489-74, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Washington Luiz, nº 1277-231C, Santo Amaro, CEP 04.662-002, para o cargo de Diretor Presidente (conjuntamente, os "Diretores").

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA  
PERMUTOKEN MANAWI ADMINISTRADORA DE BENS EM COMISSÃO SPE LTDA  
CNPJ.MF 45.205.869/0001-00  
NIRE 41210535346  
REALIZADA EM 10 DE JANEIRO DE 2023**

- (g) Os Diretores eleitos tomarão posse nos seus respectivos cargos mediante a aposição de sua assinatura em termo a ser lavrado em livro próprio, tendo o mandato a duração de três anos, com início em 2 de março de 2023 e término em 2 de março de 2026. Os membros da Diretoria eleitos declararam, mesmo antes da eleição, estarem cientes dos requisitos previstos no Artigo 147 da Lei da S. A.
- (h) Por último, e por orientação do Sr. Presidente, os presentes autorizaram a realização e confecção de todos e quaisquer atos e/ou documentos necessários à implementação do ora deliberado.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

Curitiba, 10 de janeiro de 2023.

**RAFAEL DE LIMA FELCAR** – *Presidente de Mesa*

**LETICIA CIAMBRONI GOTTLOB** – *Secretária de Mesa*

**TOKE INVEST SECURITIZADORA S.A.** - *Sócia representando 100% do capital social da Sociedade*

## **Capítulo I**

### **Denominação, Objeto Social, Sede e Duração**

#### **Artigo 1º**

A Companhia denominar-se-á CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. é uma sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.205.869/0001-00, que se regerá pelo presente Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações, pelas demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

#### **Artigo 2º**

A Companhia tem por objeto social a realização de uma única emissão de debêntures para fins de investimento imobiliário em empreendimento de terceiros, com o objetivo de securitização de créditos (CNAE 6492-1/00)

#### **Artigo 3º**

A Companhia tem sede e foro na cidade de Curitiba e Estado de Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, conjunto 2104, Centro, Curitiba, Paraná, CEP 80.410-180. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

#### **Artigo 4º**

O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

## **Capítulo II**

### **Capital Social e Ações**

#### **Artigo 5º**

O capital da sociedade anônima permanecerá idêntico ao capital atual da Companhia de 10.000,00 (dez mil) ações ordinárias e escriturais, no valor nominal de R\$1,00 (um real), subscritas e integralizadas na exata forma vigente no contrato social da Companhia. Como existe comprovação de integralização superior à 50% (cinquenta por cento) do capital social no contrato social originário registrado sob NIRE 41210535346, dispensa-se neste ato a comprovação de depósito de que trata o artigo 80, inciso II da Lei da S. A.

## ESTATUTO SOCIAL CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A

**Parágrafo Primeiro:** Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Segundo:** A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras 3 classes, e espécies de ações.

**Parágrafo Terceiro:** As ações são indivisíveis em relação à Companhia, não sendo reconhecido mais de um proprietário para cada ação.

#### **Artigo 6º**

A Sociedade poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob seu controle.

#### **Artigo 7º**

Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

### **Capítulo III**

#### **Assembleia Geral**

#### **Artigo 8º**

A Assembleia Geral constitui o órgão deliberativo da Sociedade com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao seu objeto e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

#### **Artigo 9º**

A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente, nos casos legais, sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais.

#### **Artigo 10**

Inobstante os demais casos previstos no artigo 123 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a convocação da Assembleia Geral será feita pelos Diretores, em conjunto de dois.

**Parágrafo Único:** Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.



### **Artigo 11**

A Assembleia Geral será instalada e presidida por qualquer Diretor ou qualquer acionista, que convidará um dos acionistas presentes ou qualquer advogado para secretariar os trabalhos.

### **Artigo 12**

Para comprovar sua titularidade, os acionistas deverão apresentar à companhia documento de identificação quando da realização da Assembleia Geral, sendo que serão considerados acionistas aqueles identificados no livro de ações da Companhia até o dia da realização da Assembleia Geral, exclusive.

**Parágrafo único:** Serão aceitas representações dos acionistas, desde que por procuração específica apresentada no dia da Assembleia Geral.

## **Capítulo IV**

### **Administração**

### **Artigo 13**

A Companhia será administrada por uma Diretoria.

**Parágrafo Único:** A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual ou de forma global.

### **Artigo 14**

A Diretoria será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos deste Estatuto Social, sendo um Diretor Presidente e os demais sem designação específica.

**Parágrafo Primeiro:** Compete especificamente ao Diretor-Presidente:

- (a) fornecer aos acionistas os documentos necessários para sua tomada de decisão;
- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia partir das deliberações da Assembleia Geral, com a participação dos demais diretores; e
- (c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões.

### **Artigo 15**

## ESTATUTO SOCIAL CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A

Os membros da Diretoria serão eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, dentre as pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no país, cujo mandato será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo Primeiro:** Na hipótese de vacância do cargo de Presidente da Diretoria, seu substituto será eleito pelos demais membros da Diretoria.

**Parágrafo Segundo:** As situações acima descritas também aplicar-se-ão na hipótese de falta, impedimento ou ausência de quaisquer dos dois diretores.

### Artigo 16

O Diretor eleito será investido no seu cargo mediante termos de posse lavrados no livro de atas de reuniões do órgão e permanecerá no exercício de seu respectivo cargo até a posse de seus sucessores.

### Artigo 17

Nos casos de vacância do cargo de qualquer Diretor, dentro do prazo de 90 (noventa) dias deverá ser convocada Assembleia Geral de Acionistas para designar o substituto ou sucessor.

### Artigo 18

A Diretoria é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe, dentro da orientação traçada pela Assembleia Geral, assegurar o funcionamento regular da Sociedade. A Diretoria fica, para esse fim, investida dos mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, exceto aquelas que, por lei ou por este Estatuto, sejam atribuição de outros órgãos.

**Parágrafo único:** Não obstante os mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, a Diretoria possui poderes expressos para (i) contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; (ii) definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia; (iii) autorizar a emissão e colocação junto ao mercado financeiro e de capitais de valores mobiliários que não dependam de aprovação dos acionistas, devendo, para tanto, tomar todas as medidas necessárias para a implementação destas operações; (iv) a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (v) concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e (vi) firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia.

### Artigo 19

## ESTATUTO SOCIAL CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A

A Sociedade deverá obrigatoriamente ser representada individualmente pelo Diretor-Presidente ou por qualquer diretor em conjunto, pelo Diretor-Presidente e procurador devidamente nomeado pela companhia.

**Parágrafo Primeiro:** Os procuradores “ad negocia” serão constituídos por mandato com prazo não superior a um ano, assinado pelo Diretor, no qual serão especificados os poderes outorgados.

**Parágrafo Segundo:** As procurações “ad judicia” poderão ser outorgadas individualmente pelo Diretor-Presidente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.

**Parágrafo Terceiro:** Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada pelo Diretor Presidente, o qual agirá nos limites do seu mandato.

## Capítulo VII

### Conselho Fiscal

#### Artigo 20

O Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente.

#### Artigo 21

O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

#### Artigo 22

As regras sobre constituição e atribuições do Conselho Fiscal, requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades, bem como sobre remuneração, pareceres e representação de seus membros são as estabelecidas no Capítulo XIII da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

## Capítulo VIII

### Exercício Social, Demonstrações Financeiras

#### Artigo 23

## ESTATUTO SOCIAL CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A

O exercício social irá de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei.

**Artigo 24**

No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:

- (i) Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro; e
- (ii) Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; (b) 25% (vinte e cinco por cento) do saldo, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e (c) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

**Artigo 25**

A Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

**Parágrafo Único:** Os dividendos distribuídos nos termos deste artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

**Artigo 26**

A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

13

**Parágrafo Único:** A remuneração paga nos termos deste artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

**Capítulo IX****Liquidação****Artigo 27**

A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral determinar o molde de liquidação e nomear o liquidante que deverá

funcionar durante o período de liquidação.

## **Capítulo X**

### **Foro**

#### **Artigo 28**

Fica eleito o Foro Central da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos

Curitiba, 10 de janeiro de 2023.



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
05238548974	

### **ANEXO III**

Reunião da Diretoria da Emissora

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 27.956.690/0001-03

NIRE 41300296952

**ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA  
REALIZADA EM 3 DE ABRIL DE 2023**

Data, Hora e Local: No dia 3 do mês de abril de 2023, às 10:00 horas, na sede da Auzza Securitizadora S.A. (“Companhia” ou “Emissora”), localizada na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conj. 2104, Centro, CEP 80.410-180.

Convocação: Dispensada a convocação, considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos.

Presença: Presentes a totalidade dos membros da Diretoria, quais sejam **(i) GABRIEL BOAVISTA LAENDER**, brasileiro, advogado, separado, portador da CIRG nº 1945 111 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 903.011.101-15, residente e domiciliado na cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SQN 210, Bloco C, Ap. 201, Asa Norte, CEP 70.862-030, na qualidade de Diretor de Compliance; **(ii) RAFAEL PIRES CARVALHO**, brasileiro, empresário, em união estável com pacto de comunhão parcial de bens, portador da CIRG nº 35.321.153-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 327.166.548-67, residente e domiciliado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Toneleiros, nº 268, Loteamento Caminhos de San Conrado, CEP 13.104-182, na qualidade de Diretor de Tecnologia; **(iii) PEDRO IVO JORGE DE VIEIRA RESENDE**, brasileiro, solteiro, publicitário, portador da CIRG nº 10701726-1 IFO, inscrito no CPF sob o nº 082.637.437-96, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº83-72, Pinheiros, CEP 04417-010, na qualidade de Diretor de Distribuição. **(iv) RAFAEL DE LIMA FELCAR**, brasileiro, casado, advogado, portador da CIRG nº 5.883.601-0 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 052.385.489-74, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Washington Luiz, nº 1277-231C, Santo Amaro, CEP 04.662-002, na qualidade de Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores (conjuntamente, os “Diretores”).

Mesa: Presidente: Sr. Rafael de Lima Felcar. Secretário: Sr. Danilo Freitas.



Ordem do Dia: Deliberar sobre a 5ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da Companhia.

Deliberações: Os Diretores, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, aprovaram a 5ª emissão de CRI da Companhia, a qual terá as seguintes características:

- (i) Emissão: 5ª (quinta) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: 1ª (primeira) série.
- (iii) Quantidade de CRI: 26.899 (vinte e seis mil oitocentos e noventa e nove) CRI, observada a possibilidade de cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita na hipótese de Distribuição Parcial.
- (iv) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (v) Valor Total da Emissão: R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões e oitocentos e oitenta e nove mil reais), observada a possibilidade de redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita na hipótese de Distribuição Parcial.
- (vi) Data de Emissão: 17 de abril de 2023.
- (vii) Local de Emissão: O local da Emissão é a cidade de Curitiba, Estado do Paraná.
- (viii) Data de Vencimento: Observadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório, previstas no Termo de Securitização, a data de vencimento dos CRI é 17 de julho de 2027.
- (ix) Forma de Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma escritural. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada por extrato emitido pelo Escriturador.
- (x) Preço de Integralização e Forma de Integralização: O Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, na data de subscrição dos CRI pelos Investidores, não sendo admitida a possibilidade de

ágio ou deságio, integralizados, à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3.

- (xi) Distribuição Parcial: Após o cumprimento das Condições Precedentes para Distribuição, observado que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao montante mínimo da Oferta Restrita, para fins de Distribuição Parcial, equivalente a 21.512 (vinte e um mil, quinhentos e doze)CRI, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita serão cancelados pela Emissora e, conseqüentemente, as Debêntures correspondentes serão canceladas pela Devedora.
  
- (xii) Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a uma remuneração variável, vinculada à remuneração das Debêntures, que será calculada com base em participação nos lucros da Devedora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, calculada com base nos critérios e parâmetros indicados na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures.
  
- (xiii) Pagamento da Remuneração: Observado o disposto na Cláusula 3.10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração será paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, na Conta do Patrimônio Separado, da remuneração das Debêntures, que será paga de forma (a) ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Emissora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Emissora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Emissora; e (ii) extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Emissora e a conseqüente elaboração de balanço intermediário pela Emissora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.
  
- (xiv) Amortização Programada dos CRI: Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário será amortizado integralmente na Data de Vencimento (*bullet*), observada a possibilidade de Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e 22, inciso XV da Lei nº 14.430, respeitado o procedimento a ser estabelecido no Termo de Securitização.

- (xv) Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativo Parcial: Os CRI não serão amortizados extraordinariamente ou resgatados parcialmente.
- (xvi) Prioridade e Subordinação. Não se aplica à presente Emissão.
- (xvii) Regime Fiduciário: Fica instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula IX do Termo de Securitização.
- (xviii) Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* (juros compostos) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

Todo e qualquer encargo moratório previsto nos demais Documentos da Operação, pago pela Devedora e/ou pela Empreendedora e/ou pela SPE Praiatur e/ou pelo Fiador à Emissora, deverá ser transferido aos Titulares de CRI nos termos deste item (xviii).

O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

- (xix) Sistema de Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira: Ambiente de Distribuição B3.
- (xx) Local dos Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI e notificará, nos termos da Cláusula 6.8 do Termo de

Securitização, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Titular do CRI que os recursos se encontram disponíveis. Nesta hipótese, a partir da data em que os recursos estiverem disponíveis, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

- (xxi) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a data de pagamento coincida com um dia que não seja considerado Dia Útil, sem que haja quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.
- (xxii) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para **(a)** pagamento das Despesas da Operação, por conta e ordem da Empreendedora; **(ii)** constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora; e **(iii)** pagamento do Preço de Integralização.
- (xxiii) Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.
- (xxiv) Classificação ANBIMA dos CRI: *Categoria*: Híbrido (Residencial e Comercial). *Concentração*: Concentrado. *Segmento*: Apartamentos ou casas / Imóvel Comercial. *Tipo de contrato com lastro*: Valor Mobiliário representativo de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- (xxv) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI. Em garantia das Obrigações Garantidas foram constituídas as Garantias.
- (xxvi) Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação da Emissora com relação a qualquer obrigação decorrente dos CRI, ou seja, não existe nenhum tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora,
- (xxvii) Prestadores de Serviços: A Emissora identifica no Anexo VIII do Termo de Securitização os prestadores de serviços contratados pelo Patrimônio Separado para manutenção da Emissão, bem como as suas respectivas remunerações.
- (xxviii) Substituição dos Prestadores de Serviços: Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir qualquer dos Prestadores de Serviços, tal decisão deverá

ser submetida à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula XVI do Termo de Securitização, exceto a alteração do Auditor Independente, que independerá de aprovação prévia quando necessário em razão de dispositivo legal ou normativo.

O Agente Fiduciário dos CRI será substituído observado o procedimento previsto na Cláusula XIV do Termo de Securitização.

Caso ocorra qualquer substituição de Prestador de Serviço, do Termo de Securitização deverá ser objeto de aditivo em até 10 (dez) Dias Úteis contado da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

Nos termos do Art. 31 da Resolução CVM 23, e tendo em vista a Emissora não possui comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente, o Auditor Independente não poderá prestar serviços para a Emissora por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos. Findo o prazo descrito anteriormente, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

- (xxix) Utilização de Derivativos: Não haverá a utilização de derivativos na Emissão.
- (xxx) Prazo de Vigência: O prazo dos CRI é de 1.552 (um mil quinhentos e cinquenta e dois) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento, qual seja 17 de julho de 2027, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.
- (xxxi) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: São as Unidades Autônomas Futuras e o Imóvel.
- (xxxii) Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários têm “habite-se”? Não.
- (xxxiii) Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591? Não.

Os CRI serão objeto de oferta pública automaticamente registrada perante à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com intermediação da Companhia, na qualidade de coordenador líder, nos termos do competente contrato de distribuição a ser celebrado no âmbito da emissão dos CRI, em conformidade com a Resolução CVM nº 160, de 13 de

julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta”). A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos no Art. 11 e Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

Todas as demais condições da emissão dos CRI constarão no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Anzxa Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*”.

Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, a presente ata foi lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

*Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.*

Curitiba, 3 de abril de 2023.

Mesa:

**Rafael de Lima Felcar**  
Presidente

**Danillo Freitas**  
Secretária

Diretores:

**Gabriel Boavista Laender**  
Diretor de Compliance

**Rafael Pires Carvalho**  
Diretor de Tecnologia

**Pedro Ivo Jorge de Vieira Resende**  
Diretor de Distribuição

**Rafael de Lima Felcar**  
Diretor Presidente e Diretor de RI



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa AUZZA SECURITIZADORA S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
03669587985	
05238548974	

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 27.956.690/0001-03

NIRE 41300296952

**ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA PARA RERRATIFICAÇÃO DA  
REUNIÃO DE DIRETORIA REALIZADA EM 3 DE ABRIL DE 2023,  
REALIZADA EM 22 DE MAIO DE 2023**

Data, Hora e Local: No dia 22 do mês de maio de 2023, às 21:00 horas, na sede da Auzza Securitizadora S.A. (“Companhia” ou “Emissora”), localizada na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conj. 2104, Centro, CEP 80.410-180.

Convocação: Dispensada a convocação, considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos.

Presença: Presentes a totalidade dos membros da Diretoria, os quais assinam a lista de presença lavrada em livro próprio.

Mesa: Presidente: Sr. Rafael de Lima Felcar. Secretário: Sr. Danilo Freitas.

Ordem do Dia: Deliberar sobre a rerratificação dos itens (xii) e (xiii) das deliberações sobre as características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Emissão da Companhia, conforme Reunião da Diretoria realizada em 3 de abril de 2023, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“(xii) Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 12,00% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), que serão pagos na Data de Vencimento, conforme indicado no Anexo II do Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos.*

*“(xiii) Pagamento do Prêmio: O prêmio (Remuneração Variável) será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, na Conta do Patrimônio Separado, da remuneração das Debêntures, que será paga de forma (a) ordinária, anualmente até a*



*comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Emissora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Emissora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Emissora; e (b) extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Emissora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Emissora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.”*

Deliberações: Os Diretores, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, aprovaram todos os itens da Ordem do Dia.

Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, a presente ata foi lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

*Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.*

Curitiba, 22 de maio de 2023.

Mesa:

**Rafael de Lima Felcar**  
Presidente

**Danillo Freitas**  
Secretária

## CRI Praiatur I Rerrat-ARD Auzza (v.22.5).docx

Documento número #3fea57c3-ee0d-41c1-b486-a404e043a29c

Hash do documento original (SHA256): c8bead09448074e20a253eb9239ae4392d251cf6050787eca7040c2de84565a1

Hash do PAdES (SHA256): 0a63df9155619742b7e748702cc960794bc778429df2789e2e4bf134b69f8c63

## Assinaturas



**Rafael de Lima Felcar**

CPF: 052.385.489-74

Assinou como parte em 22 mai 2023 às 21:37:51

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 nov 2027



**Danilo Freitas**

CPF: 036.695.879-85

Assinou como parte em 23 mai 2023 às 18:46:22

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 set 2023

## Log

- 22 mai 2023, 21:36:37 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a criou este documento número 3fea57c3-ee0d-41c1-b486-a404e043a29c. Data limite para assinatura do documento: 23 de maio de 2023 (21:35). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 mai 2023, 21:36:39 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: rafael@auzzacapital.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael de Lima Felcar e CPF 052.385.489-74.
- 22 mai 2023, 21:36:39 Operador com email rafael@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: danilo@felcar.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Danilo Freitas e CPF 036.695.879-85.
- 22 mai 2023, 21:37:51 Rafael de Lima Felcar assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.385.489-74. IP: 177.198.72.119. Componente de assinatura versão 1.500.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 23 mai 2023, 18:46:23 Danilo Freitas assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 036.695.879-85. IP: 177.220.176.178. Componente de assinatura versão 1.501.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

23 mai 2023, 18:46:23

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3fea57c3-ee0d-41c1-b486-a404e043a29c.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3fea57c3-ee0d-41c1-b486-a404e043a29c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## **ANEXO IV**

Declaração de Veracidade do Coordenador Líder

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Coordenador Líder” ou “Securitizadora”) na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão (“Emissão”) da Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Anzã Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*”.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

## CRI Praiatur I Declaração do Coordenador Líder (final).pdf

Documento número #00316708-4c7a-4c48-86fe-dd11b5891e1b

Hash do documento original (SHA256): 71ebb08202da47c3fc477d9048f94b159dc9c2a0c4a51cb92bcf9558a5fb109f

Hash do PADES (SHA256): 7961aef30f133a8975aa17d5d9d02bb2f66bf3108bb0ec4a5dbf368be6f9c63e

## Assinaturas

### ✓ José Ricardo Pinheiro

CPF: 153.095.018-00

Assinou como parte em 26 abr 2023 às 13:52:49

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 out 2024

### ✓ Silvan Barros Suassuna

CPF: 082.805.188-78

Assinou como parte em 26 abr 2023 às 13:57:41

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 jan 2024

## Log

- 26 abr 2023, 11:44:04 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a criou este documento número 00316708-4c7a-4c48-86fe-dd11b5891e1b. Data limite para assinatura do documento: 28 de abril de 2023 (23:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 abr 2023, 11:44:04 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo José Ricardo Pinheiro e CPF 153.095.018-00.
- 26 abr 2023, 11:44:04 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: silvan.suassuna@terrainvestimentos.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Silvan Barros Suassuna e CPF 082.805.188-78.
- 26 abr 2023, 13:52:49 José Ricardo Pinheiro assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 153.095.018-00. IP: 179.191.97.19. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5926189 e longitude -46.6802014. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.487.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

- 
- 26 abr 2023, 13:57:41 Silvan Barros Suassuna assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 082.805.188-78. IP: 189.62.139.166. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.4921543 e longitude -46.6276536. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.487.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 abr 2023, 13:57:41 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 00316708-4c7a-4c48-86fe-dd11b5891e1b.
- 

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 00316708-4c7a-4c48-86fe-dd11b5891e1b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## **ANEXO V**

Declaração de Instituição do Regime Fiduciário da Emissora



## DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de companhia emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 5ª (quinta) emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que **(i)** foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, o Regime Fiduciário sobre **(a)** os Créditos Imobiliários; e **(b)** a Conta do Patrimônio Separado e os demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e os Investimentos Permitidos, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado; **(ii)** verificou, em conjunto com **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auzza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Termo de Securitização”); e **(iii)** que o seu registro de emissor perante a CVM encontra-se devidamente atualizado.

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

Curitiba, 26 de abril de 2023.

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

## CRI Praiatur I Declaração da Emissora (final).pdf

Documento número #84860a32-8f2f-43d8-85f2-fbede25226fb

Hash do documento original (SHA256): 5ba773ba653475732702e16dd8135d114a6c550ea70e78c09ff6870767a13adc

Hash do PAdES (SHA256): 0a4a6a8f72675a3f5f9c62ca1c91a97767c11bd108810e8eb983ce6de42ffab4

## Assinaturas



**Rafael de Lima Felcar**

CPF: 052.385.489-74

Assinou como parte em 26 abr 2023 às 16:24:31

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 nov 2027

## Log

- 26 abr 2023, 11:27:38 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a criou este documento número 84860a32-8f2f-43d8-85f2-fbede25226fb. Data limite para assinatura do documento: 26 de maio de 2023 (11:27). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 abr 2023, 11:27:39 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: raphael@auzzacapital.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael de Lima Felcar e CPF 052.385.489-74.
- 26 abr 2023, 16:24:31 Rafael de Lima Felcar assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.385.489-74. IP: 187.116.127.186. Componente de assinatura versão 1.487.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 abr 2023, 16:24:31 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 84860a32-8f2f-43d8-85f2-fbede25226fb.



### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 84860a32-8f2f-43d8-85f2-fbede25226fb, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## **ANEXO VI**

Termo de Securitização



---

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
PARA EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA)  
EMISSÃO DA

**Auzza** CAPITAL  
AUZZA SECURITIZADORA S.A.  
*Na qualidade de Emissora*

Celebrado com

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
*Na qualidade de Agente Fiduciário*

Datado de 26 de abril de 2023.

---

## ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS .....	21
CLÁUSULA III – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS AOS CRI .....	21
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	22
CLÁUSULA V – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	24
CLÁUSULA VI – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI .....	33
CLÁUSULA VII – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI .....	37
CLÁUSULA VIII – DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	37
CLÁUSULA IX – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	41
CLÁUSULA X – FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO .....	42
CLÁUSULA XI – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	44
CLÁUSULA XII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	45
CLÁUSULA XIII – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	48
CLÁUSULA XIV – AGENTE FIDUCIÁRIO .....	54
CLÁUSULA XV – CASCATA DE PAGAMENTOS.....	61
CLÁUSULA XVI – ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI.....	62
CLÁUSULA XVII - DESPESAS .....	67
CLÁUSULA XVIII – FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS .....	74
CLÁUSULA XIX – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE .....	75
CLÁUSULA XX – DISPOSIÇÕES GERAIS .....	76
CLÁUSULA XXI – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.....	77
ANEXO I .....	80
ANEXO II.....	84
ANEXO III .....	85
ANEXO IV.....	86
ANEXO V .....	87
ANEXO VI.....	88
ANEXO VII .....	107
ANEXO VIII.....	111
ANEXO IX.....	114
ANEXO X .....	115
ANEXO XI.....	116

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA AUZZA SECURITIZADORA S.A. DEVIDOS PELA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Art. 26, inciso III, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto, com a Emissora, as “Partes”);

firmam o presente Termo de Securitização (conforme abaixo definido) de acordo com a Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização de créditos imobiliários e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## **CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES**

**1.1.** Exceto se expressamente indicado **(i)** as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros documentos significam uma referência a tais documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“ <u>Acordo</u> ”:	significa o “ <i>Acordo de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Empreendedora, a Emissora, a Devedora e o Fiador, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Adiantamentos</u> ”:	significam os adiantamentos de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, conforme previsto nas Cláusulas 2.6 e seguintes do Acordo;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	significa a <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50;
“ <u>Agente de Liquidação</u> ”:	Significa o <b>BANCO ARBI S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Niemayer, nº 2, Vidigal, CEP 22.450-220, inscrita no CNPJ sob o nº 54.403.563/0001-50;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	significa a alienação fiduciária do Imóvel, qual seja, um terreno com área de 10.548,44m <sup>2</sup> , com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais que compõem o capital social da SPE Praiatur, constituída pelos sócios da Empreendedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação civil sem fins lucrativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro,

	na Avenida República do Chile, 230 13º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Anexos</u> ”:	significam os anexos deste Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	significa o “ <i>Anúncio de Encerramento</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado, informando o resultado da distribuição dos CRI, e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	significa o “ <i>Anúncio de Início</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 59 § 3º da Resolução CVM 160;
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”:	significa a assembleia geral de Titulares de CRI em Circulação, realizada na forma da Cláusula XVI deste Termo de Securitização;
“ <u>Ato Societário da Devedora</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Ato Societário da Emissora</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Ato Societário da Empreendedora</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Atos Societários</u> ”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	significa a <b>UHY BENDORAYTES &amp; CIA AUDITORES INDEPENDENTES</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, Bloco 3, Salas 1301 a 1305, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77, auditor independente contratado pela Emissora para auditar as



	demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	significa o “ <i>Aviso ao Mercado</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 57 § 4º da Resolução CVM 160;
“ <u>B3</u> ”:	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>BACEN</u> ” ou “ <u>Banco Central</u> ”:	significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	significa o boletim de subscrição do CRI, por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalização sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
“ <u>Brasil</u> ” ou “ <u>País</u> ”:	significa a República Federativa do Brasil;
“ <u>CARF</u> ”:	significa o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais;
“ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”:	significa a ordem de alocação dos recursos recebidos da liquidação dos Créditos Imobiliários, pela Emissora, conforme estabelecido na Cláusula XV deste Termo de Securitização;
“ <u>CCI</u> ”:	significa a cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Central Depositária</u> ”:	significa a B3, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira;

“ <u>CETIP21</u> ”:	significa o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrador e operacionalizado pela B3;
“ <u>CMN</u> ”:	significa o Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ</u> ”:	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	significa o “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> ”.
“ <u>Código Civil</u> ”:	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil Brasileiro</u> ”:	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Condições Precedentes para Distribuição</u> ”:	significam as condições precedentes para distribuição dos CRI no âmbito da Oferta, previstas na Cláusula 3.1. do Contrato de Distribuição;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	significa a conta corrente nº 130023194, da agência 2256, do banco Santander (033), de titularidade da Emissora, aberta e usada exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, nos termos do Art. 37 da Resolução CVM 60, <b>(i)</b> na qual serão depositados <b>(a)</b> os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, devidos e pagos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(b)</b> os valores recuperados em decorrência de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; e <b>(c)</b> quaisquer outros recursos legitimamente relacionados à Emissão; e <b>(ii)</b> para a qual serão transferidos os recursos necessários para a formação e manutenção do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a SPE Praiatur e a Securitizadora, em 3 de abril de 2023;

<p>“<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças</i>”, celebrado entre os sócios da SPE Praiatur e a Securitizadora, em 3 de abril de 2023;</p>
<p>“<u>Contrato de Custódia</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Títulos e Outras Avenças</i>”, celebrado entre a Emissora e o Custodiante;</p>
<p>“<u>Contrato de Distribuição</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, com Registro Automático perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auxza Securitizadora S.A.</i>”, celebrado entre a Empreendedora, o Fiador, a Devedora e o Coordenador Líder, em 26 de abril de 2023;</p>
<p>“<u>Contrato de Escrituração</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração, Agente Liquidante e Outras Avenças</i>”, celebrado entre a Emissora e o Escriturador;</p>
<p>“<u>Coordenador Líder</u>”:</p>	<p>significa a <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13;</p>
<p>“<u>Coordenadores</u>”:</p>	<p>significa a Securitizadora em conjunto com o Coordenador Líder;</p>
<p>“<u>Créditos Imobiliários</u>”:</p>	<p>significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures);</p>

“ <u>CRI</u> ”:	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão da Securitizadora;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	significa para fins de constituição de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos <b>(i)</b> os CRI detidos pela Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, <b>(ii)</b> os CRI detidos pelos prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, <b>(iii)</b> os CRI detidos por qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar;
“ <u>Custodiante</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	significa a <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46;
“ <u>CVM</u> ”:	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Dação em Pagamento</u> ”:	significa a realização da Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI mediante dação em pagamento das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas e/ou direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas e ainda não quitadas, caso, na Data de Vencimento, a Emissora não tenha recebido a totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras, mediante distribuição de lucros da SCP, e desde que autorizado previamente pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 16.11 abaixo;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 26 de abril de 2023;

“ <u>Data de Integralização</u> ”:	significa cada data de integralização dos CRI, conforme indicada nos respectivos boletins de subscrição;
“ <u>Data de Medição</u> ”:	Significa, trimestralmente, desde a última medição realizada, o dia 15 (quinze) do referido mês de verificação, ou em periodicidade menor, conforme solicitação da Emissora ou da Empreendedora;
“ <u>Data de Pagamento da Amortização dos CRI</u> ”:	significa a data em que a Emissora deverá realizar o pagamento da amortização dos CRI, qual seja, a Data de Vencimento, conforme descrito no Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</u> ”:	significa cada uma das datas em que a Emissora deverá realizar o pagamento da Remuneração dos CRI, conforme descrito na Cláusula VI deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 17 de julho de 2027;
“ <u>Debêntures</u> ”:	significam as 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora;
“ <u>Despesas de Estruturação</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para estruturação da Oferta, conforme descritas na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para manutenção da estrutura da Emissão, conforme descritas na Cláusula 17.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas</u> ”:	significam as Despesas de Estruturação e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;

“ <u>Devedora</u> ”:	significa a <b>CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 45.205.869/0001-00;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	significam, quando referidos conjuntamente, <b>(i)</b> o Acordo; <b>(b)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(c)</b> o boletim de subscrição das Debêntures; <b>(d)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(e)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(f)</b> este Termo de Securitização; <b>(g)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(h)</b> o Boletim de Subscrição dos CRI e as declarações dos investidores; <b>(i)</b> quaisquer outros documentos relacionados à Operação; e <b>(j)</b> quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados;
“ <u>Emissão</u> ”:	significa a 5ª (quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	significa a <b>AUZZA SECURITIZADORA S.A.</b> , companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03;
“ <u>Empreendedora</u> ”:	significa a <b>PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 78.219.367/0001-98;

<p>“<u>Empreendimento</u>”:</p>	<p>significa o empreendimento imobiliário de incorporação horizontal e vertical, no formato de condomínio edilício misto, por meio de unidades residenciais e comerciais, com, aproximadamente, 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com 4 (quatro) configurações distintas entre si e área de garagem, a ser edificado no Imóvel, conforme descrito no Acordo;</p>
<p>“<u>Empreendimento-Alvo</u>”:</p>	<p>significa o Empreendimento, para o qual serão destinados os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures;</p>
<p>“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural</i>”, celebrada em 26 de abril de 2023, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante;</p>
<p>“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”:</p>	<p>significa a “<i>Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convogada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i>”, celebrada entre a Devedora, a Emissora, o Fiador e a Empreendedora, em 3 de abril de 2023;</p>
<p>“<u>Escriturador</u>”:</p>	<p>significa o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b>, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;</p>
<p>“<u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>significam os eventos listados na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Fiador Volnei</u>”:</p>	<p>significa o Sr. <b>VOLNEI JOSÉ KOCH</b>, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 298.588 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 224.535.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa</p>

	Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500;
“ <u>Fiadores</u> ”:	significam, conjuntamente, a Empreendedora, o Fiador Volnei e a SPE Praiatur;
“ <u>Fiança</u> ”:	significa a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Fundo de Desenvolvimento Imobiliário</u> ”	significa o fundo de desenvolvimento imobiliário que será formado, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora, mediante retenção dos recursos obtidos com a integralização dos CRI, mantido na Conta Centralizadora, que será equivalente a 100% (cem por cento) do saldo captado com a Oferta, após o pagamento das Despesas Iniciais;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	significa o fundo de despesas constituído a partir da retenção de parcela do preço de integralização das Debêntures, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, destinado ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado;
“ <u>Garantias</u> ”:	significam, conjuntamente, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Fiança;
“ <u>Imóvel</u> ”:	significa o terreno com área de 10.548,44m <sup>2</sup> , com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento;
“ <u>IN</u> ”:	significa Instrução Normativa;



“ <u>Interveniente</u> ”	significa a Sra. <b>TERESINHA DO CARMO RABELO KOCH</b> , brasileira, comerciante, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 452.268 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 305.656.429-87, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500;
“ <u>Investidores</u> ”:	significam, quando referidos conjuntamente, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	significam as aplicações financeiras que podem ser realizadas com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam, <b>(i)</b> títulos públicos, <b>(ii)</b> títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, e/ou <b>(iii)</b> fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária.  Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	significa o imposto sobre operações de câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	significa o imposto sobre operações com títulos e valores mobiliários;

“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRRF</u> ”:	significa o imposto de renda retido na fonte;
“ <u>JUCEPAR</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado do Paraná;
“ <u>JUCESC</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
“ <u>JTF</u> ”:	significa jurisdição de tributação favorecida;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	significam, em conjunto, as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, tais como a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei n.º 13.260, de 16 de março de 2016 e, conforme aplicável, o FCPA – Foreign Corrupt Practices Act e o UK Bribery Act, conforme aplicável. A U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act (UKBA), a OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e/ou as eventuais normas sobre essas matérias editadas e/ou que venham a ser editadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas (CSNU) e/ou pela União Europeia, bem como quaisquer sanções administradas ou impostas pelo Office of Foreign Assets Control, do Departamento do Tesouro dos Estados Unidos (OFAC), pelo Her Majesty’s Treasury, pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), pelo CSNU, pela União Europeia e/ou por seus comitês de sanções, e/ou inclusão da respectiva pessoa, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e/ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 4.591</u> ”:	significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 5.474</u> ”:	significa a Lei nº 5.474, de 18 de julho de 1968, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.385</u> ”:	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.929</u> ”:	significa a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>MDA</u> ”:	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Monitora</u> ”:	significa a empresa especializada a ser contratada pela Empreendedora, conforme aprovação prévia da Emissora, para elaboração do Relatório de Medição, ou outra empresa especializada que seja contratada pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado;
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”	significa o montante mínimo da Oferta, para fins de Distribuição Parcial, equivalente a 21.512 (vinte e um mil, quinhentos e doze) CRI;

<p>“<u>Obrigações Garantidas</u>”:</p>	<p>significam, quando referidas em conjunto, <b>(i)</b> todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, conforme aplicável, o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a remuneração e os encargos moratórios, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, incluindo, mas não se limitando, os custos com a Securitizadora, agente fiduciário, Custodiante, o Escriturador, o Agente de Liquidação, os assessores legais, despesas com contratação de eventuais outros prestadores de serviços inerentes à emissão, à subscrição de Debêntures e à Oferta, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão, nos termos do Art. 822 do Código Civil, incluindo todos os custos e despesas relativos à constituição, formalização, excussão e/ou execução das garantias previstas na Escritura de Emissão, nas datas previstas na Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão; e <b>(ii)</b> todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta, às Debêntures e aos CRI, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado;</p>
<p>“<u>Oferta</u>”:</p>	<p>significa a oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos do Art. 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> será intermediada pelos Coordenadores; e <b>(iii)</b> será automaticamente registrada perante a CVM;</p>
<p>“<u>Partes Relacionadas</u>”:</p>	<p>significam os sócios, administradores e sociedades sob controle comum e coligadas de uma determinada pessoa;</p>

<p>“<u>Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto <b>(i)</b> pelos Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; <b>(iii)</b> pelos Investimentos Permitidos; e <b>(iv)</b> pela Conta do Patrimônio Separado e quaisquer valores que nela sejam depositados;</p>
<p>“<u>Pênalti</u>”:</p>	<p>significa o montante equivalente a equivalente a uma remuneração equivalente a 26% (vinte e seis por cento) ao ano, calculada pro rata die desde a Data de Emissão até a data prevista para realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures;</p>
<p>“<u>Preço de Integralização</u>”:</p>	<p>significa o Valor Nominal Unitário do respectivo CRI na sua Data de Integralização, sendo admitida a aplicação de ágio ou deságio;</p>
<p>“<u>Prestadores de Serviços</u>”:</p>	<p>significa <b>(i)</b> a Emissora; <b>(ii)</b> o Agente Fiduciário; <b>(iii)</b> o Custodiante; <b>(iv)</b> a Monitora; <b>(v)</b> o Escriturador; <b>(vi)</b> o Agente de Liquidação; e <b>(vii)</b> a B3, quando referidos em conjunto;</p>
<p>“<u>Prospecto Definitivo</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i>”;</p>
<p>“<u>Prospecto Preliminar</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auza Securitizadora S.A., devidos CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i>”;</p>
<p>“<u>Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras</u>”:</p>	<p>significa a receita obtida pela liquidação financeira da comercialização das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora, nos termos do Acordo;</p>

“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	significa o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI;
“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”:	significa a remuneração variável que será paga aos Titulares dos CRI, calculada de acordo com os parâmetros e critérios descritos na Cláusula VI deste Termo de Securitização;
“ <u>Relatório de Medição</u> ”:	significa o relatório de evolução de obras, elaborado pela Monitora;
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, que será realizado na hipótese da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures</u> ”:	significa o resgate antecipado obrigatório das Debêntures, a ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 6.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 23</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022;
“ <u>RFB</u> ”:	significa a Receita Federal do Brasil;
“ <u>SCP</u> ”:	significa a sociedade em conta de participação constituída entre a Devedora, na qualidade de sócia oculta, e a SPE Praiatur, na qualidade de sócia ostensiva, disciplinando a participação da Devedora no Empreendimento, nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação</i> ”, celebrado em 3 de abril de 2023;

“ <u>SPE Praiatur</u> ”:	significa a <b>MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	tem seu significado atribuído na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auçã Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i> ”;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	significam os titulares dos CRI;
“ <u>Unidades Autônomas Futuras</u> ”:	significam as unidades autônomas futuras que serão atribuídas à Devedora, conforme descritas na Cláusula 2.2 do Acordo;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	significa o montante equivalente a R\$1.222.800,00 (um milhão, duzentos e vinte e dois mil e oitocentos reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	significa o valor nominal unitário dos CRI que, na Data de Emissão, corresponde a R\$1.000,00 (mil reais);
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	significa o valor total da Emissão, na Data de Emissão, equivalente a R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), observada a possibilidade de redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial;

**1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**1.3.** Considerando a obrigação da Empreendedora transferir o Imóvel para a SPE Praiatur para fins de incorporação imobiliária e implementação do Empreendimento, para fins de interpretação todas as obrigações aqui relacionadas à construção do Empreendimento, bem como toda e qualquer obrigação aqui descrita e atribuída à Empreendedora deverão ser entendidas como obrigações solidárias da Empreendedora e da SPE Praiatur, especialmente aquelas assumidas perante à Emissora.

## **CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS**

**2.1.** A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 3 de abril de 2023 (“Ato Societário da Emissora”).

**2.2.** A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações da Assembleia Geral de Acionistas da Devedora, na qual foram deliberadas **(i)** as condições da emissão das Debêntures; **(ii)** a vinculação das Debêntures aos CRI; bem como **(iii)** a autorização aos administradores da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Debêntures, podendo, inclusive, celebrar aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures (“Ato Societário da Devedora”).

**2.3.** As Garantias foram outorgadas com base nas deliberações da Reunião de Sócios da SPE Praiatur, realizada em 3 de abril de 2023 (“Atos Societários da Empreendedora” e, em conjunto, com o Ato Societário da Emissora e o Ato Societário da Devedora, os “Atos Societários”).

**2.4.** O **(i)** Ato Societário da Devedora e o Ato Societário da Emissora foram devidamente protocolados para registro e arquivamento perante a JUCEPAR; e **(ii)** o Ato Societário da Empreendedora foi devidamente protocolado para registro e arquivamento perante a JUCESC.

## **CLÁUSULA III – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS AOS CRI**



**3.1.** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo seus respectivos acessórios, aos CRI objeto da Emissão, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI e sujeitos ao Regime Fiduciário constituído pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização.

**3.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que, nesta data, não há qualquer conflito de interesses existentes entre ambos e/ou quaisquer Prestadores de Serviços da Emissão. O Agente Fiduciário apresenta a declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

**3.3.** Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto ao Custodiante, nos termos do Art. 23, parágrafo único da Lei nº 10.931, que assinará a declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização, bem como será registrado junto à central depositária da B3, nos termos do Art. 26 § 2º da Lei nº 14.430.

#### **CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**4.1.** Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula IV. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430.

**4.2.** O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais) observada a possibilidade alteração em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial.

**4.3.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão perfeitamente descritos e individualizados no Anexo I deste Termo de Securitização e foram adquiridos pela Emissora em decorrência da subscrição da totalidade das Debêntures.

**4.4.** Os Créditos Imobiliários contam com as Garantias que foram constituídas para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, especialmente o

pagamento do valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures em caso de vencimento antecipado das Debêntures.

**4.5.** A Emissora pagará, com os recursos obtidos a partir da subscrição e integralização dos CRI, à Devedora o Preço de Integralização das Debêntures, sendo certo que **(i)** será retido do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, e utilizado pela Emissora, o valor necessário para o pagamento das despesas iniciais da operação de emissão dos CRI, no montante de R\$3.266.200,00 (três milhões, duzentos e sessenta e seis mil e duzentos reais), para pagamento das Despesas da Operação; e **(ii)** o saldo do Preço de Integralização será retido do pagamento do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora e da Empreendedora, para constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e do Fundo de Despesas (que será equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, na Data de Emissão), que será mantido integralmente na Conta do Patrimônio Separado.

**4.6.** Em observância ao artigo 33 da Resolução CVM 60, as vias eletrônicas dos documentos comprobatórios referentes aos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de Debêntures e uma via original da Escritura de Emissão de CCI, e este Termo de Securitização, serão mantidas pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação do Patrimônio Separado. Adicionalmente, o Custodiante terá a obrigação de diligenciar para que os referidos documentos sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem.

**4.7.** Observado o disposto no Art. 3º do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados **(i)** no Custodiante, nos termos do parágrafo único do Art. 23 da Lei 10.931; e **(ii)** na B3, nos termos do Art. 26, §1º da Lei nº 14.430.

**4.8.** O Custodiante assina a declaração constante do Anexo IV do presente Termo de Securitização, incluindo o desempenho das seguintes funções, entre outras **(i)** fazer custódia da via original da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** realizar o registro das CCI no sistema da B3; e **(iii)** diligenciar para que o registro das CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

**4.9.** A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer

documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**4.10.** Os documentos comprobatórios que representam os CRI são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

**4.11.** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, vinculadas ao lastro do CRI. Nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a realizar o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de quaisquer outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Empreendedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, até o limite de recursos do Patrimônio Separado.

**4.12.** Após cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, incluindo o pagamento de todos os custos e despesas eventualmente remanescentes para o encerramento da Emissão, a Emissora deverá, a título gratuito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de quitação total e resgate dos CRI **(i)** liberar as quotas sociais de emissão da SPE Praiatur da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** liberar a Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(iii)** transferir à Devedora, na conta de livre movimentação indicada pela Devedora, o saldo remanescente do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e no Fundo de Despesas, assim como qualquer outro saldo de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, caso existam.

## **CLÁUSULA V – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**5.1.** Os CRI possuem as características descritas a seguir:

- (i) Emissão: 5ª (quinta) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: 1ª (primeira) série.
- (iii) Quantidade de CRI: 26.889 (vinte e seis mil oitocentos e oitenta e nove) CRI, observada a possibilidade de cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial.
- (iv) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (v) Valor Total da Emissão: R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), observada a possibilidade de redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial.
- (vi) Data de Emissão: 26 de abril de 2023.
- (vii) Local de Emissão: O local da Emissão é a cidade de Curitiba, Estado do Paraná.
- (viii) Data de Vencimento: Observadas as hipóteses de Resgate Obrigatório, previstas neste Termo de Securitização, a data de vencimento dos CRI é 17 de julho de 2027.
- (ix) Forma de Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma escritural. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada por extrato emitido pelo Escriturador.
- (x) Preço de Integralização e Forma de Integralização: O Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, na data de subscrição dos CRI pelos Investidores, sendo admitida a possibilidade de ágio ou deságio, integralizados, à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3.
- (xi) Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a uma remuneração variável, vinculada à remuneração das Debêntures, que será calculada com base em participação nos lucros da Devedora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações,

calculada com base nos critérios e parâmetros indicados na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures.

- (xii) Pagamento da Remuneração: Observado o disposto na Cláusula 3.10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração será paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, na Conta do Patrimônio Separado, da remuneração das Debêntures, que será paga de forma **(a)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Emissora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Emissora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Emissora; e **(ii)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Emissora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Emissora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.

Para operacionalizar o pagamento da Remuneração aos Titulares dos CRI, a Emissora deverá encaminhar, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para o evento de pagamento da Remuneração dos CRI, notificação à B3, informando o montante a ser pago a título de Remuneração por CRI, bem como atender às eventuais exigências formuladas pela B3 para a criação do competente evento de pagamento.

- (xiii) Amortização Programada dos CRI: Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário será amortizado integralmente na Data de Vencimento (*bullet*), observada a possibilidade de Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e no Art. 22, inciso XV da Lei nº 14.430, respeitado o procedimento estabelecido na Cláusula 16.11 abaixo;
- (xiv) Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativo Parcial: Os CRI não serão amortizados extraordinariamente ou resgatados parcialmente.
- (xv) Resgate Antecipado Obrigatório: Nos termos da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures serão obrigatoriamente resgatadas antecipadamente, em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial das Debêntures **(i)** em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7 da Escritura de Emissão de Debêntures;

e **(ii)** após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Emissora e à Securitizadora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora e o consequente exaurimento do objeto social da SCP.

A Emissora comunicará aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, ao Custodiante, ao Escriturador e à B3, sobre o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, mediante envio de correio eletrônico (*e-mail*) e divulgação de comunicado no website da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo pagamento, informando: **(i)** o valor a ser pago por CRI; e **(ii)** demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.

O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI que estiverem depositados eletronicamente na B3 será realizado pela Emissora, de forma unilateral, em conformidade com os procedimentos operacionais da B3.

**(xvi)** Prioridade e Subordinação. Não se aplica à presente Emissão.

**(xvii)** Regime Fiduciário: Fica instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula IX deste Termo de Securitização.

**(xviii)** Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* (juros compostos) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

Todo e qualquer encargo moratório previsto nos demais Documentos da Operação, pago pela Devedora e/ou pela Empreendedora e/ou pela SPE Praiatur e/ou pelo Fiador à Emissora, deverá ser transferido aos Titulares de CRI nos termos deste item (xviii).

O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

- (xix) Sistema de Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira: Ambiente de Distribuição B3.
- (xx) Local dos Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI e notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Titular do CRI que os recursos se encontram disponíveis. Nesta hipótese, a partir da data em que os recursos estiverem disponíveis, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.
- (xxi) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a data de pagamento coincida com um dia que não seja considerado Dia Útil, sem que haja quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.
- (xxii) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para **(a)** pagamento das Despesas da Operação, por conta e ordem da Empreendedora; **(ii)** constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora; e **(iii)** pagamento do Preço de Integralização.
- (xxiii) Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.
- (xxiv) Classificação ANBIMA dos CRI: *Categoria*: Híbrido (Residencial e Comercial). *Concentração*: Concentrado. *Segmento*: Apartamentos ou casas / Imóvel Comercial. *Tipo de contrato com lastro*: Valor Mobiliário representativo de dívida. Esta

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

- (xxv) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI. Em garantia das Obrigações Garantidas foram constituídas as Garantias.
- (xxvi) Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação da Emissora com relação a qualquer obrigação decorrente dos CRI, ou seja, não existe nenhum tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xxvii) Prestadores de Serviços: A Emissora identifica no Anexo VIII deste Termo de Securitização os prestadores de serviços contratados pelo Patrimônio Separado para manutenção da Emissão, bem como as suas respectivas remunerações.
- (xxviii) Substituição dos Prestadores de Serviços: Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir qualquer dos Prestadores de Serviços, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula XVI deste Termo de Securitização, exceto a alteração do Auditor Independente, que independerá de aprovação prévia quando necessário em razão de dispositivo legal ou normativo.

O Agente Fiduciário dos CRI será substituído observado o procedimento previsto na Cláusula XIV deste Termo de Securitização.

Caso ocorra qualquer substituição de Prestador de Serviço, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditivo em até 10 (dez) Dias Úteis contado da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

Nos termos do Art. 31 da Resolução CVM 23, e tendo em vista a Emissora não possui comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente, o Auditor Independente não poderá prestar serviços para a Emissora por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos. Findo o prazo descrito anteriormente, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

- (xxix) Utilização de Derivativos: Não haverá a utilização de derivativos na Emissão.



(xxx) Prazo de Vigência: O prazo dos CRI é de 1.544 (um mil quinhentos e quarenta e quatro) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento, qual seja 17 de julho de 2027, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

(xxxi) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: São as Unidades Autônomas Futuras e o Imóvel.

(xxxii) Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários têm “habite-se”? Não.

(xxxiii) Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591? Não.

5.2. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, que lastreia o CRI, serão destinados, integral e exclusivamente, para pagamento de custos incorridos na aprovação de projetos, construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo, a serem realizados pela Empreendedora, após integralização da cotas da SCP pela Devedora, devendo, portanto, a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para a SCP e tomar todas as providências para que elas os utilizem para desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures (“Destinação Futura” e a “Destinação dos Recursos”).

5.3. A Devedora deverá transferir os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures para a SCP, observada a retenção para constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, conforme despesas por estas comprovadamente incorridas e tomar todas as providências para que a Empreendedora os utilizem no Empreendimento Alvo, observados os procedimentos de liberação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário.

5.4. Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para a Empreendedora por meio de integralização das cotas da SCP, sendo que tais recursos permanecerão retidos no Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, formado pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora. Tais investimentos deverão ser comprovados junto do envio do relatório elaborado conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.5.** Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo XI deste Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado dos CRI.

**5.5.1.** A Devedora declarou na Escritura de Emissão de Debêntures que, excetuados os recursos obtidos com as Debêntures, o Empreendimento Alvo não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

**5.5.2.** A Devedora deverá alocar, na forma disposta no item 5.2 acima, os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou no caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio das Debêntures até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Debêntures, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status.

**5.6.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nas cláusulas acima, até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

**5.7.** Para fins de comprovação da Destinação Futura, o Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no mínimo semestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para o Empreendimento Alvo, por meio de relatório na forma descrita no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser enviado pela Devedora ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia dos meses de junho e dezembro devidamente assinado pelos representantes

legais da Devedora (“Relatório”), sendo que, excepcionalmente, o primeiro Relatório deverá ser apresentado em 30 de junho de 2023 e acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”).

**5.8.** Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Devedora se obriga a enviar ao agente fiduciário dos CRI cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Devedora e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

**5.9.** O descumprimento das obrigações de destinação de recursos dispostas no item 5.2 acima (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, no Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

**5.10.** Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através do Relatório, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam os itens acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

**5.11.** Compreende-se por **(i)** “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão: **(a)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros; e **(ii)** “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou

regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

**5.12.** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório e dos Documentos Comprobatórios. Sem prejuízo, o Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Emissão. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora no âmbito do cumprimento da comprovação da Destinação de Recursos.

**5.13.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório.

**5.14.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.15.** A Emissora e o Agente fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, sem prejuízo da contratação da Monitora, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

## **CLÁUSULA VI – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI**

**6.1.** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

**6.2. Remuneração.** Os CRI farão jus a uma Remuneração variável, vinculada à remuneração das Debêntures, que será calculada com base em participação nos lucros da Emissora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, de acordo nos seguintes critérios e parâmetros, previstos na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures:

- (i) nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá aplicar os recursos obtidos com a integralização das Debêntures, no Empreendimento, mediante a subscrição e integralização das Cotas da SCP, de modo que a Emissora será titular de direito de propriedade das Unidades Autônomas Futuras, sendo que a Remuneração será paga à Emissora conforme haja recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras;
- (ii) as Debêntures fazem jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, deduzidos os custos relacionados com **(a)** comissão de intermediação da comercialização das Unidades Autônomas Futuras; **(b)** custos e emolumentos devidos para registro da propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora, que não sejam arcados pela Empreendedora; **(c)** tributos e contribuições fiscais incidentes sobre a Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; e **(d)** demais custos relacionados com a Emissão e com a SCP, que não sejam arcados pela Empreendedora; e
- (iii) nos termos da Cláusula 3.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a remuneração das Debêntures será paga à Emissora após a liquidação financeira das Unidades Autônomas Futuras e o efetivo recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras pela Devedora, mediante **(a)** o recebimento da distribuição de lucros da SCP; e/ou **(b)** caso a distribuição de lucros da SCP ou o pagamento do resgate das Cotas da SCP seja realizada *in natura*, por meio da dação das Unidades Autônomas Futuras em pagamento, a remuneração das Debêntures será paga conforme liquidação financeira da comercialização direta das Unidades Autônomas Futuras pela própria Devedora.

**6.3. Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI.** A Remuneração dos CRI será paga dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da remuneração das Debêntures pela Emissora, que será paga pela Devedora de forma **(i)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades

Autônomas Futuras de titularidade da Devedora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Devedora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Devedora; e **(ii)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Devedora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Devedora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.

**6.3.1.** Em qualquer hipótese, a remuneração das Debêntures deverá ser paga à Emissora, pela Devedora, dentro do prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da realização de qualquer das Assembleias indicadas nos itens (i) ou (ii) da Cláusula 6.3 acima.

**6.3.2.** O pagamento da remuneração das Debêntures apenas será iniciado após o recebimento, pela Devedora, de distribuição de lucros da SCP, decorrente do recebimento das Receitas de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, em montante equivalente a, no mínimo, o Valor Total da Emissão, sendo que tais recursos permanecerão retidos em conta de titularidade da Devedora e permanecerão investidos nos Investimentos Permitidos (“Retenção para Amortização”).

**6.3.3.** Os rendimentos auferidos com a aplicação dos recursos à Retenção para Amortização, caso existentes, serão creditados à Emissora, na mesma data de pagamento da Amortização dos CRI, a título de Remuneração adicional. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nos Investimentos Permitidos.

**6.4.** Pagamento da Amortização. Os CRI serão amortizados em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento, conforme indicado na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

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

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas

decimais, sem arredondamento conforme definido acima.

$Ta_i$  = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.5. Pagamento dos CRI.** Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento. Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os pagamentos dos CRI serão feitos de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMT_i = AM_i + J + E$$

Onde:

$PMT_i$  = Pagamento referente ao mês  $i$ , calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$AM_i$  = Definido na Cláusula 6.4 acima.

$J$  = Definido na Cláusula 6.2 acima.

$E$  = eventuais valores recebidos pela Emissora em decorrência da cobrança de quaisquer encargos moratórios devidos à Emissora e previstos nos Documentos da Operação.

**6.6. Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sujeitos aos Encargos Moratórios.

**6.7 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.6. acima, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

**6.8. Local de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora

utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**6.9** Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## **CLÁUSULA VII – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI**

**7.1.** Resgate Antecipado Obrigatório. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência **(i)** de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures, previstos na Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(iii)** após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora e, conseqüentemente, à Emissora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Devedora e o exaurimento do objeto social da SCP.

**7.1.1.** O pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser realizado pela Emissora dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos do resgate antecipado obrigatório das Debêntures na Conta Centralizadora.

**7.3.** Em caso de Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora deverá comunicar a B3 com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

## **CLÁUSULA VIII – DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**



**8.1.** Os CRI serão objeto de distribuição pública, com registro automático perante a CVM, na forma da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e em regime de melhores esforços pelos Coordenadores.

**8.2.** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores somente realizarão a colocação dos CRI após o cumprimento das Condições Precedentes para Distribuição, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Devedora (“Distribuição Parcial”).

**8.2.1** O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do investidor.

**8.2.2** Caso a quantidade de CRI emitida seja inferior ao necessário para atingir o valor inicial da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, bem como deverá ser ajustada a Escritura de Emissão de Debêntures, para cancelamento das Debêntures não integralizadas, independentemente da aprovação em Assembleia Geral, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

**8.2.3** Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 8.2.1, acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

**8.2.4** O presente Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes à integralização parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

**8.2.5** Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos investidores na forma do item (ii) da

Cláusula 8.2.1, acima, os respectivos CRI serão resgatados. Nesta hipótese, o montante devolvido aos Investidores será o Valor Nominal Unitário.

**8.3.** O Coordenador Líder não realizará qualquer esforço de colocação por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

**8.3.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.3 acima, a Emissora, autorizada a atuar na distribuição de títulos de securitização de sua própria emissão, nos termos da Resolução CVM 60, poderá realizar esforço de colocação dos CRI junto a Investidores Qualificados por todos os meios autorizados pela Resolução CVM 160.

**8.4.** A Oferta será registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo único, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas*”, atualmente em vigor (“*Código ANBIMA*”) e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

**8.5.** A Oferta será destinada apenas aos Investidores, ou seja, investidores que atendam, no mínimo, às características descritas nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30.

**8.6.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, devendo os respectivos Investidores, por ocasião da subscrição dos CRI, fornecer, por escrito, declaração a ser colhida no boletim de subscrição dos CRI, atestando que estão cientes de que:

(i) a Oferta não foi registrada automaticamente na CVM, de modo que a CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos Documentos da Oferta e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160.

**8.7.** O (i) Aviso ao Mercado deverá ser divulgado pelo Coordenador Líder na data do protocolo do pedido de registro automático da Oferta perante a CVM, acompanhado do Prospecto Preliminar, que deverá estar disponível aos Investidores, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para recebimento de reservas; e (ii) Anúncio de Início

deverá ser divulgado, no máximo, até a data de início da distribuição dos CRI, acompanhado do Prospecto Definitivo, que deverá estar disponível para os Investidores, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para aceitação da Oferta.

**8.8.** O prazo de colocação dos CRI será de até 90 (noventa) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”).

**8.9.** A Oferta será encerrada tão logo se verifique o primeiro entre os eventos **(i)** encerramento do Prazo de Colocação; ou **(ii)** distribuição, subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão; ou **(iii)** após o encerramento do Prazo de Colocação seja verificada a distribuição do Montante Mínimo com o encerramento Oferta com a Distribuição Parcial.

**8.10.** Nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá divulgar o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, devendo referida comunicação ser divulgada na mesma página de divulgação dos documentos e informações da Oferta, bem como deverá ser encaminhado por à CVM e à B3 por meio de sistemas específicos disponíveis na rede mundial de computadores.

**8.11.** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores não qualificados (público em geral), depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160.

**8.12.** A integralização dos CRI subscritos pelos Investidores será realizada pelo Preço de Integralização, sendo admitido ágio ou deságio, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos de liquidação adotados pela B3.

**8.13.** Para os CRI não será celebrado pelo Coordenador Líder **(i)** contrato de garantia de liquidez; **(ii)** contrato de formador de mercado; e/ou **(iii)** contrato de estabilização de preços.

**8.14.** Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

**8.15.** O Coordenador Líder, por meio deste Termo de Securitização, nos termos do Art. 43 da Resolução CVM 60, declara que **(i)** cumpre: **(a)** normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; **(b)** normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; e **(c)** normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores; e **(ii)** nomeou diretor responsável pelo cumprimento das normas de que trata o item **(i)** acima e, de maneira geral, pela atividade de distribuição.

## **CLÁUSULA IX – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**9.1.** Em observância à faculdade prevista no artigo 25 a 28 da Lei nº 14.430 e Art. 2º, inciso VIII, do Anexo Normativo II à Resolução CVM 60, a Emissora institui, neste ato, o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

**9.2.** O Patrimônio Separado e outros bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do Art. 27 da Lei nº 14.430.

**9.3.** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado.

**9.4.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma da Cláusula 12.3 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão

consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 3º, 4º, 5º e 6º do Art. 30 da Lei nº 14.430.

**9.5.** Os bens e direitos que integram o Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam ou venham a ser, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA X – FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E FUNDO DE DESPESAS**

**10.1.** Fundo de Desenvolvimento Imobiliário. Nos termos do Acordo e da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora e da Empreendedora, por meio da retenção do Preço de Integralização, o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, que ficará mantido na Conta Centralizadora, observado o montante necessário para o início das obras do Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição, elaborado pela Monitora.

**10.1.1** O primeiro Relatório de Medição servirá como referência inicial para que a Emissora acompanhe a aprovação a evolução das obras do Empreendimento. Trimestralmente, desde a última medição realizada, até o dia 15 (quinze) do referido mês de verificação, ou em periodicidade menor, caso solicitado pela Emissora ou pela Empreendedora (“Data de Medição”), a Monitora visitará o Empreendimento e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior.

**10.1.2.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e obras do Empreendimento, sendo certo que, para tanto, será necessário que o Relatório de Medição ateste a aplicação de tais recursos nas obras e correspondente evolução física destas.

**10.1.3.** O valor dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário será liberado à Empreendedora em até 2 (dois) Dias Úteis após aprovação do Relatório

de Medição pela Emissora e será limitado ao valor efetivamente orçado para desembolso no desenvolvimento do Empreendimento, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição. Isto é, após a apuração da correspondente medição física realizada pela Monitora.

**10.1.4.** A qualquer momento a Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, poderá substituir a Monitora por qualquer outra empresa especializada, de escolha dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando atrasos na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

**10.1.4.1.** Em caso de substituição da Monitora, a Empreendedora deverá rescindir o contrato com a Monitora atualmente em vigor, cumprindo todos os procedimentos competentes e arcando, exclusivamente, com todas as penalidades contratuais eventualmente previstas.

**10.1.4.2.** A Empreendedora se obriga a assinar quaisquer instrumentos contratuais necessários à formalização da contratação da nova Monitora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, sob pena de configuração de hipótese de vencimento antecipado das Debêntures.

**10.1.5.** A Securitizadora poderá solicitar à Empreendedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, devendo a Empreendedora enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos informações solicitados, incluindo, sem limitação, os comprovantes financeiros dos custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e às obras do Empreendimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

**10.2.** Desde que cumpridas as condições estabelecidas no Acordo, poderá ser realizado o Adiantamento de uma parcela dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário antecipadamente estritamente conforme o previsto na Cláusula 2.6 do Acordo.

**10.4.** Caso no prazo final dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização e a quitação integral de todas as obrigações dos CRI os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário não sejam integralmente utilizados, o saldo

eventualmente disponível do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, será liberado em favor da Empreendedora na conta de livre movimentação a ser indicada pela Empreendedora, observados eventuais retenções de impostos e custos administrativos.

**10.5.** Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora constituirá, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora, por meio da retenção de parcela do preço de integralização das Debêntures, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, destinado ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado, no valor equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

**10.5.1.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

**10.5.2.** Até o prazo final dos CRI, a Securitizadora deverá apurar o montante disponível no Fundo de Despesas e caso o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, que será atualizado conforme o decurso do prazo de vigência dos CRI, não seja atingido a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários para a recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas atualizado conforme o decurso do prazo de vigência dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA XI – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Observado o disposto na Cláusula XII, abaixo, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro, conforme inciso VIII do artigo 17 da Resolução CVM 60.

**11.2.** A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado.

**11.3.** Em contrapartida ao desempenho das atividades mencionadas na Cláusula 9.1 acima, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento da taxa de administração descrita a seguir (“Taxa de Administração”).

**11.4.** A Taxa de Administração será paga com recursos do Patrimônio Separado e será equivalente a:

- (i) R\$70.000,00 (setenta mil reais), em uma única parcela, paga na Data de Integralização dos CRI; e
- (ii) taxa de administração no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

**11.5.** A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação dos serviços (pagamento com *gross up*) tais como: (i) ISS, de qualquer natureza; (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamento valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fossem incidentes.

## **CLÁUSULA XII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas controladoras e/ou controladas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal;



- (iii) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas neste Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (iv) apuração e comprovação, em decisão judicial transitada em julgado, de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, de forma dolosa, praticada exclusiva pela Emissora.

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

**12.3.** Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberação sobre a eventual liquidação bem como a sua remuneração e a remuneração atualizada do Agente Fiduciário pela administração transitória do Patrimônio Separado. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá **(i)** ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e **(ii)** ser instalada em primeira convocação com presença de Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 30 da Lei nº 14.430.

**12.4.** Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

**12.5.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o

consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e **(ii)** caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**12.6.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência da totalidade do montante existente no Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, ou contratar empresa especializada para tanto; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos e observado o disposto neste Termo de Securitização, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XIV abaixo; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XIV abaixo.

**12.6.1.** Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

**12.6.2.** Na hipótese prevista na Cláusula 12.5, a Assembleia de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

- (i)** realização de aporte pelos Titulares dos CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;
- (ii)** liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XV abaixo; ou
- (iii)** liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do

Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XV abaixo.

**12.7.** Observada a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela Emissora.

### **CLÁUSULA XIII – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**13.1.** A Emissora declara, neste ato, que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, registrada como companhia securitizadora perante à CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (vi)** é e será responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas neste Termo de Securitização;
- (vii)** é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;

- (viii)** o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (ix)** não tem conhecimento de existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (x)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/o alteração relevante de suas atividades;
- (xi)** não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xii)** a Emissora, suas controladas, controladoras **(a)** não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e **(b)** não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, as Leis Anticorrupção;
- (xiii)** observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** cumpra as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; **(c)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; **(d)** detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; e **(e)** tenha todos os registros

necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

- (xiv) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a Data de Emissão, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, o qual foi emitido e assinado;
- (xvi) ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os Investidores, na forma da Resolução CVM 160;
- (xvii) assegurou a constituição do Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado;
- (xviii) não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores;
- (xix) adotou procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a operação de securitização, inclusive com relação aos Documentos Comprobatórios custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xx) adotou procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os ativos que lastreiem a operação de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações: (a)

cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, inclusive notas explicativas das demonstrações financeiras anuais, auditados ou não da Emissão, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia; **(b)** balanço auditado do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias contados do seu encerramento, em concordância com o exercício social; **(c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; **(d)** na mesma data em que forem publicados, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; **(e)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI; **(f)** informar e enviar o organograma do grupo societário da Emissora, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, **(2)** acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e inexistência de descumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e **(4)** o cumprimento da obrigação de manutenção do registro da Emissora perante à CVM; e **(g)** elaborar e disponibilizar ao Agente Fiduciário o relatório mensal, contendo o conteúdo constante no Suplemento F à Resolução CVM 60, devendo também ser disponibilizado no sistema Fundos.NET conforme datas estabelecidas no

calendário anual disponibilizado pela CVM, conforme Ofício Circular nº 8/2019/CVM/SIN;

- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria devidamente registrada perante à CVM;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, tempestivamente, qualquer descumprimento pela Empreendedora e/ou pelos prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com: **(a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei; **(b)** extração de certidões; **(c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e **(d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro perante à CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu Estatuto Social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu Estatuto Social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em

especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (x) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos Titulares de CRI, mediante publicação de aviso, observado o disposto na Cláusula XIX, a ciência da ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiii) manter **(a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; **(b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCEPAR, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; **(c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto em caso de discussão administrativa ou judicial; e **(d)** atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que não estejam vinculados aos ambientes administrados e operacionalizados pela B3.
- (xiv) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;



(xvi) a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando, com base na opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta, que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

**13.3** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares do CRI sejam remunerados ou para pagamento de despesas e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, a Emissora está autorizada a emitir nova série de títulos de securitização desta Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

**13.3.1.** Na hipótese da Cláusula 13.3 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos investidores ou para pagamento de despesas. Este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

## **CLÁUSULA XIV – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**14.1** A Emissora nomeia e constitui a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, como agente fiduciário da Emissão, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

**14.2.** O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

- (ii)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v)** recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vi)** não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM 17, conforme Anexo III ao presente Termo de Securitização;
- (viii)** observou os requisitos previstos nos incisos do artigo 6º da Resolução CVM 17, de forma que pode ser nomeada para atuar na função de Agente Fiduciário desta Emissão;
- (ix)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (x)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Empreendedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xi)** em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE Nº 01/2021, o Agente Fiduciário

poderá, às expensas da Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que futuramente vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme aplicável, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e

- (xii) não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores.

**14.3.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até **(i)** a Data de Vencimento ou até que todas as obrigações devidas pela Emissora tenham sido cumpridas, conforme o caso, ou **(ii)** sua efetiva substituição.

**14.4.** Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

- (i)** exercer suas atividades observando os princípios da boa-fé, da transparência e da lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, mediante análise das informações encaminhadas pela Emissora ou pela Empreendedora conforme o caso;
- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista no texto da Resolução CVM 17;
- (v)** conservar em boa guarda, toda a documentação relacionada com o exercício de suas funções;

- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, conforme Resolução CVM 17;
- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (x)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Empreendedora;
- (xi)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do respectivo Patrimônio Separado;
- (xii)** convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, na forma da Cláusula XVI abaixo;
- (xiii)** comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Emissora, com base nas informações encaminhadas pelo Escriturador e/ou pela B3 sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador e a B3, a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

- (xv) coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, se aplicável;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas dispostas neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto no texto na Resolução CVM 17;
- (xviii) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (xix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Resolução CVM 17; e
- (xx) fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de três dias úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430.

**14.5.** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos dos Documentos da Operação e da legislação em vigor, uma remuneração correspondente a **(i)** uma parcela única no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais); e **(ii)** a parcelas anuais no valor de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI, sendo que o valor indicado nesta Cláusula 14.5 será atualizada pelo IPCA, na menor periodicidade admitida em lei, ou na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

**14.6.** No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, em que haja necessidade de elaboração, validação de minutas de atas, documentos, contratos, assim como reunião externa à sede do Agente Fiduciário serão cobrados, adicionalmente, o valor líquido

mínimo de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem dedicado para tais atividades.

**14.7.** As parcelas citadas nas cláusulas acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF de responsabilidade da fonte pagadora e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**14.8.** A remuneração definida nas cláusulas acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com sua remuneração.

**14.9.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário observado o quórum previsto na Cláusula 14.5 abaixo. Caso não haja quórum de deliberação em primeira ou segunda convocação a Securitizadora definirá o prestador de serviço, unilateralmente.

**14.10.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto:

- (i) a qualquer tempo, pelo voto favorável dos Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na referida Assembleia de Titulares de CRI; ou
- (ii) na hipótese de descumprimento pelo Agente Fiduciário de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos na Cláusula 14.5 abaixo, desde que previamente notificado não sane a inadimplência no prazo aplicável.

**14.11.** O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres,

atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**14.12.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização junto ao Custodiante.

**14.13.** Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares de CRI para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

**14.14.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**14.15.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, observado o previsto no artigo 29, inciso II da Lei nº 14.430.

**14.16.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão, todos apurados por sentença judicial com trânsito em julgado.

**14.17.** O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e da Lei nº 14.430, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

**14.19** Na presente data, o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V, sem prejuízo de sua atualização em sua página na rede mundial de computadores, conforme previsto no parágrafo 3º, artigo 15, da Resolução CVM 17.

## **CLÁUSULA XV – CASCATA DE PAGAMENTOS**

**15.1.** A partir da Data de Emissão até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários, observada, obrigatoriamente, a seguinte ordem de alocação (“Cascata de Pagamentos”):

- (i) pagamento das Despesas, previstas neste Termo de Securitização, se aplicável;
- (ii) formação do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii) multa e juros moratórios dos CRI, se aplicável;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI;
- (v) pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, se aplicável;
- (vi) pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso; e
- (vii) após a quitação integral dos CRI, a devolução de eventuais valores remanescentes e excedentes no Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e do Fundo de Despesas.



## **CLÁUSULA XVI – ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI**

**16.1.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**16.2.** Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i)** as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro;
- (ii)** alterações neste Termo de Securitização, observado o disposto neste item;
- (iii)** destituição ou substituição da Emissora na administração do patrimônio separado nos termos do Art. 39 da Resolução CVM 60;
- (iv)** qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (v)** deliberar sobre a realização, ou não, do Resgate Antecipado Obrigatório, caso tenha ocorrido qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi)** majoração na remuneração ou substituição dos Prestadores de Serviço, incluindo a Monitora, conforme descrito neste Termo de Securitização;
- (vii)** alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI;

(viii) alteração da Remuneração dos CRI; e

(ix) a orientação de voto da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, a ser manifestado em qualquer assembleia geral de debenturistas convocada pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**16.3.** A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação. Adicionalmente, na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a Emissora deverá, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar ciência de sua ocorrência, convocar uma assembleia geral de titulares dos CRI, para deliberar sobre o Resgate Compulsório Obrigatório dos CRI.

**16.3.1** A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, nos termos do Art. 26 da Resolução CVM 60, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias da data de sua realização.

**16.3.2.** A convocação das Assembleia Gerais, deverão ser serão disponibilizados, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na forma do §5º do Art. 44, do Art. 45 e da alínea “b” do Art. 46 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar ao Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. Nas mesmas datas das publicações de editais das Assembleias Gerais, esses serão **(a)** encaminhados pela Securitizadora, na forma do artigo 26 da Resolução CVM 60, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), e as comprovações de envio serão consideradas como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(b)** encaminhados ao Agente Fiduciário.

**16.3.3.** Independentemente das formalidades previstas na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Titulares de CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares de CRI em Circulação.

**16.4.** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á com qualquer número de Titulares de CRI presentes, conforme Art. 28 da Resolução CVM 60.

**16.4.1.** Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia.

**16.4.2.** Admite-se a realização das Assembleias de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares de CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares de CRI, bem como a gravação integral da referida assembleia, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60.

**16.4.3.** Realizada a Assembleia de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, a ata da referida assembleia deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

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

**16.4.5.** A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou, **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário; **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

**16.5.** Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia.

**16.5.1.** As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia

correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

**16.5.2.** A deliberação e aprovação da substituição de Prestadores de Serviço está sujeito ao quórum de deliberação geral, previsto na Cláusula 14.5. acima, exceto com relação à substituição do Agente Fiduciário, que seguirá o previsto na Cláusula XII deste Termo de Securitização.

**16.5.3.** Nos termos das Cláusulas 3.14.1 e 3.14.2 do Contrato de Alienação Fiduciária, fica previamente autorizada **(i)** a baixa do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, se, e somente se, o Serviço de Registro de Imóveis recusar-se a proceder o registro de incorporação imobiliária do Empreendimento em decorrência da existência do ônus de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que, nesta hipótese, a baixa do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel somente será realizada com a constituição, em ato contínuo, da alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas do Empreendimento em favor da Emissora; e **(ii)** após o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento na matrícula do Imóvel, pelo competente Serviço de Registro de Imóveis, será autorizada, pela Emissora, a substituição da Alienação Fiduciária do Imóvel, com a baixa do respectivo ônus e a constituição, em ato contínuo, da alienação fiduciária das unidades autônomas do Empreendimento outorgadas à Emissora, selecionadas na forma prevista na Cláusula 2.2.1 do Acordo, em favor da Emissora.

**16.6.** As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado pela Emissora o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

**16.7.** Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

**16.8.** A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(iii)** mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI de prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**16.9.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da assembleia.

**16.10.** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição ou da aquisição de novos direitos creditórios pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos Prestadores de Serviço; **(v)** representem alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; e **(vi)** decorrer de correção de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI e que não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**16.11.** Caso a Devedora identifique a possibilidade de não recebimento da totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras até a Data de Vencimento, a Emissora deverá convocar, dentro do prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento da convocação da assembleia geral de debenturistas enviada pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.11.1 (i) da Escritura de Emissão de Debêntures, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI específica para deliberar sobre **(i)** a autorização ou não da realização da

Dação em Pagamento no âmbito das Debêntures; **(ii)** a proposta da Emissora para distribuição, entre os Titulares dos CRI, da propriedade da totalidade das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas em favor da Debenturista e/ou da cessão da totalidade dos direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas, os quais poderão ser representados por competentes cédulas de crédito imobiliário, e a realização, conseqüente, do resgate da totalidade dos CRI mediante Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e Art. 22, inciso XV da Lei nº 14.430.

## **CLÁUSULA XVII - DESPESAS**

**17.1.** As seguintes despesas de estruturação serão pagas com recursos do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parcela do Preço de Integralização devido à Devedora:

- (i)** remuneração da Instituição Custodiante, conforme indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (ii)** remuneração do Escriturador, conforme indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (iii)** remuneração do Agente Fiduciário, conforme indicada na Cláusula XII deste Termo de Securitização;
- (iv)** remuneração do Coordenador Líder, conforme indicada na Cláusula XII deste Termo de Securitização;
- (v)** todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos direitos creditórios do CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos;
- (vi)** averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Empreendedora, bem como os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

- (vii) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (viii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (x) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xi) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Empreendedora;
- (xii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (xiv) despesas relativas aos contratos de assessoria financeira e jurídica;
- (xv) despesas referentes à contratação de instituição intermediária responsável pela distribuição dos CRI;

- (xvi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xix) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xx) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (xxi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e cobrança dos créditos inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos créditos;
- (xxiii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxiv) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxv) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (xxvi) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores



devidos nos termos dos Documentos da Operação;

- (xxvii) honorários e demais verbas e despesas iniciais devidos aos Prestadores de Serviços, a advogados, consultores, inclusive auditores independentes, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, de processo de diligência legal e financeira, bem como da emissão de opinião legal relacionada à Emissão;
- (xxviii) despesas da Emissora, tais como a Taxa de Administração, pagamento de taxas, emolumentos e manutenção dos registros do CRI perante a B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xxix) despesas com registro dos Documentos da Operação em cartórios de registro de títulos e documentos, conforme aplicável, e com o registro deste Termo de Securitização na Central Depositária, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Empreendedora; e
- (xxx) quaisquer outras despesas referentes à estruturação e emissão dos CRI.

**17.2.** As seguintes despesas recorrentes serão pagas com recursos do Patrimônio Separado (“Despesas Recorrentes”):

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) remuneração dos Prestadores de Serviço da Emissão;

- (iii)** todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (iv)** averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (v)** em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (vi)** os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (vii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (viii)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;

- (ix)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (x)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xii)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xiv)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xv)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral de titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xvi)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xvii)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e

contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- (xviii)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xix)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (xx)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxi)** os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- (xxii)** os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

- (xxiii) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- (xxiv) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (xxv) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxvi) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xxvii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

**17.3.** As Despesas descritas nas cláusulas acima serão arcadas pelo Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI as relativas: **(i)** à custódia e liquidação dos CRI subscritos por eles, as quais serão pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira por eles contratada para a prestação do serviço de corretagem; **(ii)** ao pagamento dos tributos que eventualmente incidam sobre os rendimentos auferidos decorrentes dos CRI; e **(iii)** nos casos previstos de **(a)** multas eventualmente aplicadas por órgãos reguladores e/ou demais entidades, desde que não seja por culpa exclusiva da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; e **(b)** honorários de advogados e agentes de cobrança e demais Prestadores de Serviço, custas e despesas a serem incorrida em defesa dos interesses dos Titulares de CRI em juízo ou fora dela, inclusive o valor da condenação, caso o mesmo venha a ser vencido, em caso de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso não haja recursos disponíveis no Patrimônio Separado, mediante adiantamento de recursos em benefício do Patrimônio Separado, quando insuficiente o Patrimônio Separado.

**17.4.** Quaisquer despesas não dispostas acima serão imputadas à Emissora, salvo se: **(i)** tratar de encargos não previstos e que sejam, no entender da Emissora, próprios ao Patrimônio Separado e exigíveis para sua boa administração; e **(ii)** houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA XVIII – FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

**18.1.** Os fatores de risco aplicáveis aos CRI estão dispostos no Anexo VI deste Termo de Securitização.

**18.2.** As informações tributárias aplicáveis aos CRI estão dispostas, de forma não exaustiva, no Anexo VII deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA XIX – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

**19.1.** Quaisquer notificações, cartas e informações entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

*Se para a Emissora:*

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,

Curitiba – PR

CEP 80.410-180

At: Rafael de Lima Felcar

Telefone: (41) 98815-9011

E-mail: [rafael@felcar.com.br](mailto:rafael@felcar.com.br)

*Se para o Agente Fiduciário:*

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi,

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: [fiduciario@commcor.com.br](mailto:fiduciario@commcor.com.br)

**19.1.1.** As comunicações: **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** via correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**19.1.2.** A mudança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito.

**19.2.** Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso, no website da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM em até 2 (dois) Dias Úteis à data em que for divulgada a ocorrência dos referidos fatos ou atos relevantes. O aviso acima descrito deverá ser enviado pela Securitizadora ao Agente Fiduciário na mesma data da sua realização. Os editais de convocações de Assembleias Gerais serão realizados na forma da Cláusula XIV.

**19.2.1.** O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

**19.2.2.** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de informações Fundos.Net, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **CLÁUSULA XX – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**20.2.** A tolerância e as concessões recíprocas: **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade tanto da Emissora quanto do Agente Fiduciário.

**20.3.** Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

**20.4.** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pela Assembleia de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**20.5.** É vedada a promessa ou a cessão, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância dos Titulares de CRI.

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

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

**20.8.** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico por autoridade competente e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

**20.10.** Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes acordam e aceitam que este instrumento e qualquer aditamento podem ser assinados eletronicamente por meio de qualquer plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade de cada Parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração. As Partes acordam que independentemente da data e do local em que a assinatura eletrônica de qualquer dos signatários for realizada, a data e o local deste instrumento serão aqueles escolhidos pelas Partes ao final deste instrumento.

## **CLÁUSULA XXI – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**21.1.** A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores



esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

**21.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da interpretação deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**21.3.** Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização eletronicamente na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

Curitiba, 26 de abril de 2023.

*(restante da página intencionalmente em branco)*

*(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”)*

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

*Na qualidade de Emissora*

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

*Na qualidade de Agente Fiduciário*

Testemunhas:

---

Nome: Leticia Ciambromi Gottlob  
CPF: 456.001.408-60  
RG: 38.726.635-5 SSP/SP

---

Nome: Marcos Antônio de Godoy  
CPF: 378.235.388-90  
RG: 40.381.343-8 SSP/SP

## ANEXO I

### CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento ao Art. 2º, inciso V do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> Curitiba, 3 de abril de 2023.
--	---

<b>SÉRIE</b>	Praiatutur	<b>NÚMERO</b>	0001	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>AUZZA SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ: 27.956.690/0001-03					
ENDEREÇO: Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,					
<b>CEP</b>	80.410-180	<b>CIDADE</b>	Curitiba	<b>UF</b>	PR

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ: 67.030.395/0001-46					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi					
<b>CEP</b>	04.538-133	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.</b>					
CNPJ: 45.205.869/0001-00					
ENDEREÇO: Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,					
<b>CEP</b>	80.410-180	<b>CIDADE</b>	Curitiba	<b>UF</b>	PR

#### 4. TÍTULO

“Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convogada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”, celebrado em 3 de abril de 2023 (“Escritura de Emissão de Debêntures”).

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões oitocentos e oitenta e nove mil reais), observada a possibilidade redução em caso de cancelamento das Debêntures não integralizadas em decorrência de cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial (conforme definida no Termo de Securitização).

#### 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel	Matrícula	Cartório RGI	Endereço Completo com CEP
Terreno com área de 10.548,44m <sup>2</sup> , com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina	104.834	2º Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina	Rodovia Armando Calil Bulos, s/nº, SC-403, Ingleses, Florianópolis – SC, CEP 88.058-001

#### 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	1.561 (um mil quinhentos e sessenta e um) dias contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), observada a possibilidade redução do valor de principal em decorrência do cancelamento das Debêntures não integralizadas em decorrência de cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta

	na hipótese de Distribuição Parcial (conforme definida no Termo de Securitização).
Atualização Monetária	O valor nominal unitário das Debêntures não objeto de atualização monetária
Remuneração	As Debêntures farão jus a uma remuneração calculada com base em participação nos lucros da Devedora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, apurada de acordo os critérios e parâmetros previstos na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Data de Vencimento Final	12 de julho de 2027.
Resgate Antecipado Obrigatório	As Debêntures serão obrigatoriamente resgatadas antecipadamente, em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial das Debêntures <b>(i)</b> em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7 da Escritura de Emissão de Debêntures, observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e <b>(ii)</b> após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora e à Securitizadora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora e o consequente exaurimento do objeto social da SCP.
Amortização Extraordinária	Não é admitida a amortização extraordinária das Debêntures.
Aquisição Facultativa	Não é admitida a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e não pago, acrescido de juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento	Observado o disposto na Cláusula 3.10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga de forma <b>(i)</b> ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Devedora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral

	Ordinária da Devedora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Devedora; e <b>(ii)</b> extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Devedora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Devedora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Alienação Fiduciária de Imóvel, a serem constituídas em favor da Emissora, conforme descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.

**ANEXO II**  
**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI**

<b>Período</b>	<b>Data</b>	<b>Pagamento de Remuneração</b>	<b>% de Amortização sobre o Saldo Devedor</b>
1	17/7/2027	Não	100,00%

### ANEXO III

#### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

##### AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004.

Cidade/ Estado: São Paulo/SP

CNPJ: 01.788.147/0001-50

Representado neste ato por seus diretores estatutários: Eduardo Ippolito / Cesar Queiroz Botelho

CPF: 022.111.178-64 / 332.264.205-95

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

**Valor Mobiliário Objeto da Oferta:** CRI.

**Número da Emissão:** 5ª (quinta) Emissão.

**Número da Série:** 1ª (primeira).

**Emissor:** Auzza Securitizadora S.A.

**Quantidade:** 26.889

**Espécie:** N/A.

**Classe:** N/A.

**Forma:** Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de qualquer plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**



**ANEXO IV**  
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auxza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA** à emissora dos CRI, para os fins da Resolução CVM 60, que foi entregue a esta instituição, para custódia, 1 (uma) via original, eletrônica, do Termo de Securitização, 1 (uma) via original, eletrônica, da Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) via original, eletrônica, dos Documentos Comprobatórios que formalizam os Créditos Imobiliários, os quais serão mantidos em suas versões eletrônicas.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de qualquer plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

**ANEXO V**  
ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS,  
FEITAS PELO EMISOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA,  
CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM  
QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

**Não se aplica.**

## ANEXO VI

### FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, à Empreendedora e ao Fiador e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Empreendedora e do Fiador podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Empreendedora e do Fiador e, portanto, a capacidade de a Emissora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa.

Este Termo de Securitização contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam os demais Documentos da Operação e compreendam integralmente seus termos e condições.

Para os efeitos deste Termo de Securitização, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora e/ou a Empreendedora e/ou o Fiador quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Empreendedora e/ou do Fiador, conforme o caso, exceto

quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Termo de Securitização como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora e/ou a Empreendedora e/ou o Fiador. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

### ***Riscos dos Créditos Imobiliários***

#### ***A Remuneração dos CRI é variável e depende da performance de venda das Unidades Autônomas Futuras e da construção do Empreendimento***

Pela estrutura da Operação, o pagamento dos Créditos Imobiliários depende da **(i)** construção bem sucedida do Empreendimento pela Empreendedora (ou por terceiros por ela contratados); e **(ii)** da comercialização das Unidades Autônomas Futuras, a serem entregues à Devedora cuja receita de vendas será distribuída para a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, a título de remuneração das Debêntures, que será calculada com base nos lucros apurados pela Devedora.

Desta forma, caso as Unidades Autônomas Futuras não sejam comercializadas dentro dos parâmetros econômicos inicialmente previstos ou, ainda, a sua comercialização demore mais tempo que o esperado, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados com o recebimento de uma Remuneração inferior ao previsto e em prazo mais longo que o inicialmente esperado. Adicionalmente, caso o Empreendimento não seja desenvolvido satisfatoriamente ou, ainda, não seja finalizado, os Titulares dos CRI não receberão a Remuneração prevista, sem prejuízo da excussão das Garantias para satisfação das Obrigações Garantidas.

#### ***O Projeto para a realização do Empreendimento pode não ser aprovado da forma prevista***

Na Data de Emissão, os projetos definitivos para a construção do Empreendimento não se encontram elaborados, sendo que após a sua respectiva elaboração os projetos deverão ser submetidos para os órgãos públicos competentes para fins de obtenção das aprovações e licenças necessárias para a incorporação imobiliária do Empreendimento e a sua implementação física. Caso os projetos não sejam aprovados conforme as premissas

previamente validadas pela Emissora, no âmbito do Acordo, a Remuneração a ser obtida pelos Titulares dos CRI com a Receita de Venda das Unidades Autônomas Futuras poderá ser divergente do inicialmente previsto, podendo causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

### ***Risco de modificação do Projeto do Empreendimento***

O laudo decorrente do Estudo Técnico Geológico, Geomorfológico e Hidrogeológico para Caracterização de Corpos Hídricos, realizado sobre o Imóvel não identificou existência de curso da água, entretanto, encontra-se ainda sob a validação pelas autoridades públicas competentes. Caso a referida área seja entendida como uma Área de Preservação Permanente - APP, o projeto do Empreendimento poderá sofrer modificações que poderão comprometer a sua viabilidade ou rentabilidade prevista e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

### ***Na auditoria legal, foram identificados existência de processos de Execução em face da Empreendedora e do Fiador Volnei, com matéria e/ou valores relevantes.***

Com relação às execuções da Empreendedora, a auditoria constatou que a Empreendedora não foi citada em nenhuma das execuções, contudo, não pode ser descartado o risco de eventual impacto adversa em face da Empreendedora e, conseqüentemente, do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Há execução de título extrajudicial, sob o nº 51419964-47.2022.8.24.0023, em face da Empreendedora, no valor de R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais). Caso o exequente obtenha êxito na execução, há o risco de conjuntamente ocorrer, (i) a desconstituição do negócio jurídico de cessão de quotas sociais emitidas pela Empreendedora, do executado à Sra. Terezinha do Carmo Rabelo Koch, conforme formalizada, em 15 de dezembro de 2020, na 24ª alteração do contrato social da Empreendedora; e (ii) o requerimento de penhora das referidas quotas sociais que voltariam à titularidade do executado, em satisfação ao crédito devido pelo exequente.

Ademais, há ainda execuções fiscais em face da Empreendedora e do Fiador Volnei, respectivamente, sob os nº 5019785-07.2021.4.04.7200 e nº 5019785-07.2021.4.04.7200, em tramitação perante a 9ª Vara Federal de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, nos valores de R\$2.493.079,60 (dois milhões, quatrocentos e noventa e três mil, setenta e nove reais e sessenta centavos) e R\$ 2.845.639,62 (dois milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e trinta e nove reais e sessenta e dois reais). Ambos os valores se encontram devidamente parcelados, o que suspende a execução fiscal. Entretanto, caso os valores em

questão voltem a serem exigíveis em sua integralidade por razões diversas, estes poderão impactar adversamente no valor das Garantias e, conseqüentemente, no pagamento dos CRI.

***O risco de crédito da Empreendedora e do Fiador e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora, a partir dos recursos recebidos pela Empreendedora, dos Créditos Imobiliários ou pela Empreendedora e pelo Fiador, nos casos de vencimento antecipado das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, que, por sua vez, depende da construção do Empreendimento e da comercialização das Unidades Autônomas Futuras. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão da Fiança e das demais Garantias serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão das Garantias será suficiente para a integral quitação dos valores devidos de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Empreendedora e/ou do Fiador, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

***Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento***

Considerando que o Empreendimento ainda será lançado, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos adquirentes das unidades autônomas, cuja comercialização será lastro para pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a expectativa adimplência dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos

CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

### ***Riscos de formalização do lastro da Emissão, registro das Garantias e constituição da Fiança***

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários que são de titularidade da Emissora em decorrência da subscrição e integralização das Debêntures, formalizadas pela Escritura de Emissão de Debêntures, na qual foi constituída a Fiança prestada pelo Fiador. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente e nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, podem afetar o lastro dos CRI e a constituição da Fiança e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando no vencimento antecipado das Debêntures, no Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

Na data de assinatura do Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Imóvel não será constituída, em decorrência do ônus existente sobre o Imóvel, registrado na Matrícula do Imóvel sob o nº R-10, o qual deverá ser cancelado pela Empreendedora para fins de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o competente cartório de registro de imóveis, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

### ***Risco de Liquidação do Patrimônio Separado e Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI***

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Geral, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, os CRI serão resgatados antecipadamente, nos termos da Cláusula VII deste Termo de Securitização, em caso de, entre outras situações: (i) de vencimento antecipado das Debêntures; e (ii) exaurimento do objeto social da SCP. Caso ocorra o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Empreendedora em pagar o valor do vencimento antecipado das Debêntures poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

### ***Riscos da Operação***

#### ***O recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de CRI***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Atualmente, a Lei nº 14.430, dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (a Securitizadora), de seu devedor (no caso, a Devedora), da Empreendedora, do Feador e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

#### ***Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização***



Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer termos e condições específicos dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

### ***Risco decorrente da pandemia da COVID-19***

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pela COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores, não são totalmente conhecidos e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo. Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Devedora, da Empreendedora e do Fiador serão negativamente afetados, o que poderá colocar em risco o integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

### ***Riscos dos CRI e da Oferta***

#### ***Riscos Gerais***

#### ***Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI para pessoas físicas ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI***

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Alterações na legislação tributária que levem à eliminação da isenção acima mencionada, criação ou elevação de alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, que poderão sofrer perdas financeiras decorrentes das referidas mudanças.

A Securitizadora e os Coordenadores recomendam que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes investir nos CRI.

### ***Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário***

Não há unidade de entendimento da Receita Federal do Brasil quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRI no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Securitizadora e os Coordenadores recomendam que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes investir nos CRI.

### ***Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário***

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

### ***Risco de Estrutura***

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, a presente Emissão possui complexidade em sua estrutura, em decorrência da utilização da Devedora como instrumento de investimento da Emissora com destinação dos recursos para aplicação no Empreendimento, a ser desenvolvido pela Empreendedora. Neste sentido, todos os pagamentos devidos pela Devedora dependem da correta e pontual implementação do Empreendimento, nos termos do Acordo, e da liquidação das Unidades Autônomas Futuras.

#### ***Ocorrência de Distribuição Parcial***

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do Período de Colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos investidores.

#### ***Quórum de deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O Titular de CRI minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de CRI no caso de dissidência em Assembleias Gerais. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Gerais, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá resultar em impacto negativo para os Titulares dos CRI no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à emissão dos CRI.

#### ***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários***

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### ***Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado***

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

#### ***Os Fiadores são partes relacionadas***

O Fiador Volnei é sócio administrador da Empreendedora e administrador da SPE Praiatur, de modo que os Fiadores são partes relacionadas. Assim sendo, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas e prejudiquem as Garantias, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias e o pagamento dos CRI.

***A Emissora, a Empreendedora e a Devedora poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial***

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora, a Empreendedora e/ou a Devedora, conforme aplicável, poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, da Empreendedora e/ou da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora, da Empreendedora e/ou da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

***A ocorrência de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI***

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, incluindo os casos de vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto neste Termo.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

***Risco em Função do Registro Automático***

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, teve seu registro automaticamente concedido pela CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

***Penalidades ambientais***

As penalidades administrativas e judiciais, incluindo criminais, impostas contra aqueles que violam a legislação ambiental são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente,

independentemente da comprovação de culpa. Assim, por exemplo, quando a Empreendedora e/ou o Fiador contratam terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Empreendedora e/ou o Fiador não estão isentas de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados, conforme aplicável. Em adição, a Empreendedora e/ou o Fiador podem ser consideradas responsáveis por todas e quaisquer consequências provenientes de contaminação do solo, da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou de outros danos ambientais verificadas na área do Imóvel. Note-se, ainda, que a violação a normas ambientais pode implicar sanções não só à Empreendedora e/ou ao Fiador, como também a pessoas naturais envolvidas na respectiva atividade. Por todo o exposto, a violação a normas ambientais e a imposição de penalidades podem afetar a capacidade de a Empreendedora e/ou o Fiador cumprirem suas obrigações em geral e, em particular, o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Debêntures, com prejuízos para os Investidores.

### ***Contingências trabalhistas e previdenciárias***

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Empreendedora, esta podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Empreendedora, esta poderá ser responsabilizadas por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Empreendedora e do Empreendimento e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários.

### ***A Empreendedora não possui demonstrações financeiras auditadas***

A Empreendedora não contratou auditores independentes para validar as informações financeiras constantes de suas demonstrações contábeis, desta forma não é possível assegurar que as informações divulgadas refletem a real situação econômica da Empreendedora o que pode prejudicar a correta avaliação de crédito da Empreendedora e, conseqüentemente, a expectativa de adimplência das Obrigações Garantidas.

### ***Escopo restrito da Auditoria Legal***

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, com escopo limitado, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações

societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora, Empreendedora, Fiadores, da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, Empreendedora, Fiadores e com relação ao Empreendimento, ao Imóvel, às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora. Desse modo, eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Além disso, cabe observar que alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. Ademais, existe a possibilidade de nem todos os documentos necessários para a completa análise da rem sido apresentados. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências da Cedente; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à constituição das Garantias. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

### ***Riscos do Regime Fiduciário***

#### ***Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários***

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*” (grifo nosso). Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, inclusive em função da execução de suas garantias, não obstante comporem o Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e

previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

### ***Risco de Falecimento do Fiador***

O Fiador (pessoa física) é responsável pelo pagamento fiel, integral e tempestivo das Obrigações Garantidas. A fiança é garantia pessoal fidejussória, em caso de morte do Fiador, a referida garantia poderá não ser substituída de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares dos CRI.

### ***Risco de não obtenção de recursos financeiros para financiamento total do Empreendimento***

Os recursos captados nesta Emissão e destinados ao financiamento do Empreendimento não representam a totalidade dos recursos para elaboração dos projetos, obtenção das competentes aprovações, finalização das obras e entrega do Empreendimento, de modo que a Empreendedora deverá buscar outras fontes de financiamento para satisfazer o custo financeiro do Empreendimento. Caso a Empreendedora não consiga obter os recursos necessários para finalização das obras do Empreendimento os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos em decorrência da impossibilidade de recebimento pela Devedora das Unidades Autônomas Futuras e do recebimento da Receita de Venda das Unidades Autônomas Futuras, cujo fluxo é imprescindível para a Emissora realizar o pagamento das obrigações pecuniárias previstas no CRI.

### **Riscos relacionados à Emissora**

#### ***A Emissora depende de registro perante à CVM***

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro junto à CVM e das respectivas autorizações



societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

### ***Não realização dos ativos***

A Emissora é uma companhia destinada exclusivamente à aquisição e posterior securitização de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. O Patrimônio Separado da presente Emissão tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, nos termos deste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte dos adquirentes das Unidades Autônomas Futuras poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

### ***Riscos associados aos Prestadores de Serviços***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agência classificadora de risco, escriturador, agente liquidante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho da Emissora referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

### ***Administração***

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora.

***Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu Formulário de Referência, bem como ausência de opinião legal sobre auditoria legal (due diligence) da Emissora e de seu Formulário de Referência***

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora e/ou às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Emissora com os termos da Resolução CVM 60, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis.

***Risco de não cumprimento de Condições Precedentes***

O Termo de Securitização prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta.

***Riscos relacionados a Fatores Macroeconômicos***

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Empreendedora e do Fiador.

A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram significativos efeitos sobre a economia do Brasil. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Empreendedora e do Fiador poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal;

(vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica e política no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Empreendedora e do Fiador.

### ***Inflação***

No passado, o Brasil apresentou índices elevados de inflação e vários cenários de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda nacional (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, incluindo crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais e instabilidade no cenário político e econômico brasileiro, entre outras ocorreram novos picos inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar negativa e adversamente os negócios da Empreendedora e do Fiador e da Emissora, influenciando negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pecuniárias por parte destes.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão ter efeitos materiais desfavoráveis sobre a economia brasileira, a Emissora, a Empreendedora e o Fiador e também sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, adquirentes das Unidades Autônomas Futuras, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro

dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Empreendedora e do Fiador e dos devedores dos financiamentos imobiliários (adquirentes das Unidades Autônomas Futuras).

### ***Política Monetária***

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, apresentando grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Empreendedora e do Fiador e sua capacidade produtiva e de pagamento.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades da Empreendedora e do Fiador e sua capacidade de pagamento.

### ***Ambiente Macroeconômico Internacional***

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos

títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

### ***Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil***

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

### ***Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica dos países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI da presente Oferta, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

## ANEXO VII

### TRATAMENTO FISCAL

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

#### **Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e devedoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não cumulativa da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o

Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa (“IN”) RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065.

### **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, parágrafo 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou

domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição de tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado JTF, assim entendidos os países e jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). Apesar deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF os países e jurisdições listados no artigo 1º da IN RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

### **Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio)**

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

### **Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos)**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **Tributação no âmbito dos Créditos Imobiliários**

Os tributos incidentes sobre os Créditos Imobiliários ou sobre os pagamentos devidos aos titulares de CRI deverão ser integralmente pagos pela Empreendedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos ao



respectivo credor ou aos titulares do CRI, conforme o caso, em decorrência dos Créditos Imobiliários, inclusive em caso da perda da isenção fiscal ou alteração de alíquota sobre os rendimentos e ganho de capital dos titulares dos CRI. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/COFINS e o Imposto sobre Operações Financeiras – IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Empreendedora e/ou o credor original dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, tenha que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, inclusive em caso de eventual ganho de capital dos titulares dos CRI, quaisquer tributos e/ou taxas, a Empreendedora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que o respectivo credor e os titulares dos CRI recebam os mesmos valores que seriam por eles recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

**ANEXO VIII**  
PRESTADORES DE SERVIÇOS E DESPESAS

**Emissora**

Descrição breve de funções: emissora dos CRI e administradora do Patrimônio Separado.

Remuneração: Conforme descrito na Cláusula XI.

Índice de Atualização: Conforme descrito na Cláusula XI.

**Agente Fiduciário**

Descrição breve de funções: representante dos interesses dos Titulares de CRI.

Remuneração: Conforme descrito na Cláusula 14.5.

Índice de Atualização: Conforme descrito na Cláusula 14.5.

**Custodiante**

Descrição breve de funções: custodiante do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI, dos Documentos Comprobatórios que formalizam os Créditos Imobiliários.

Remuneração: parcela inicial de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Índice de Atualização: IGP-M.

**Escriturador**

Descrição breve de funções: escrituração e operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

Remuneração: parcelas mensais de R\$500,00 (quinhentos reais).

Índice de Atualização: IGP-M

**Coordenador Líder**

Descrição breve de funções: distribuição dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Remuneração: comissão equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) (“Comissão Fixa”), acrescida de uma comissão variável de 1,20% do montante total de CRI efetivamente distribuídos incluídas despesas de emissão e manutenção dos CRI (“Comissão variável” e, quando em conjunto com Comissão Fixa (“Comissão de Distribuição”), líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção do Imposto sobre a Renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos realizados ao Coordenador Líder, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Comissão de Distribuição serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto os acima mencionados), de forma que o Coordenador Líder receba tais valores como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

**Auditor Independente**

Descrição breve de funções: instituição devidamente registrada perante a CVM contratada para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Remuneração: parcela anual de R\$2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais).

Índice de Atualização: N/A.

**Monitora**

Descrição breve de funções: empresa especializada responsável pelo acompanhamento e medição das obras do Empreendimento e elaboração do Relatório de Medição, utilizado para liberação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário.

Remuneração: a remuneração da Monitora será arcada diretamente pela Empreendedora.

Índice de Atualização: N/A.

**CVM**

Descrição breve de funções: taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários, a ser paga pelo ofertante dos valores mobiliários, na data de encerramento da oferta pública distribuída com esforços restritos encerrada com êxito (Resolução CVM nº 61, de 27 de dezembro de 2021).

Taxa: R\$8.069,70 (oito mil e sessenta e nove reais e setenta centavos).

Índice de Atualização: Não se aplica.

**B3**

Descrição breve de funções: infraestrutura de mercado para depósito centralizado dos CRI e operacionalização de pagamentos.

Remuneração: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Índice de Atualização: Não se aplica.

**ANEXO IX**  
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de companhia emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 5ª (quinta) emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que **(i)** foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, o Regime Fiduciário sobre **(a)** os Créditos Imobiliários; e **(b)** a Conta do Patrimônio Separado e os demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e os Investimentos Permitidos, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado; **(ii)** verificou, em conjunto com **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auzza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Termo de Securitização”); e **(iii)** que o seu registro de emissor perante a CVM encontra-se devidamente atualizado.

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

Curitiba, 26 de abril de 2023.

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

## ANEXO X

### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Coordenador Líder” ou “Securitizadora”) na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão (“Emissão”) da Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Anziza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*”.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**ANEXO XI**  
**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS PELAS DEBÊNTURES**

**Tabela 1 – Identificação do Empreendimento Alvo**

<b>Empreendimento</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Matrícula n°</b>	<b>Cartório de Registro de Imóveis</b>	<b>Endereço Completo com CEP</b>	<b>Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado)</b>	<b>Percentual relativo ao valor total captado na oferta</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI</b>
“Multinglese”	Praiatour Negócios Imobiliários Ltda.	104.834	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Rodovia Armando Calil Bulos, s/nº, SC-403, Ingleses, Florianópolis – SC, CEP 88.058-001	R\$22.400.000,00	100,00%	Não

**Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos no Empreendimento Alvo**

<b>Empreendimento Alvo</b>	<b>Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Alvo</b>	<b>Gastos já realizados em cada Empreendimento Alvo</b>	<b>Valores a serem destinados em cada Empreendimento Alvo em função de outros CRI emitidos</b>	<b>Valor estimado de recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Alvo</b>
“Multinglesees”	R\$ 138.533.719,48	R\$ 0,00	R\$0,000	R\$22.400.000,00



### Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos desta Emissão (Semestral)

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

(1º Semestre de 2023 até 2º Semestre de 2026)

Empreendimento Alvo	1S23	2S23	1S24	2S24	1S25	2S25	1S26	2S26
Multinglese	R\$22.400.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

## CRI Praiatur I Termo de Securitização (final).pdf

Documento número #3f7d7ab7-d612-4891-b3cc-bb1e6583572c

Hash do documento original (SHA256): ea33916c6b45f2a0f9f9cb59c677a33f4693e8c610ea9fd4adb099a2590cbca4

Hash do PAdES (SHA256): 9db6ba8944b421d8e0832a28257b8dea94e575774990f6abbb8dd1e09fd02041

## Assinaturas

-  **Leticia Ciambroni Gottlob**  
CPF: 456.001.408-60  
Assinou como testemunha em 26 abr 2023 às 16:27:47  
Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 jul 2027
-  **Marcos Antonio de Godoy**  
CPF: 378.235.388-90  
Assinou como testemunha em 26 abr 2023 às 16:43:31  
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 05 ago 2023
-  **Rafael de Lima Felcar**  
CPF: 052.385.489-74  
Assinou como parte em 26 abr 2023 às 16:23:47  
Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 nov 2027
-  **Eduardo Ippolito**  
CPF: 022.111.178-64  
Assinou como parte em 27 abr 2023 às 09:32:58  
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 ago 2023
-  **Cesar Queiroz Botelho**  
CPF: 332.264.208-95  
Assinou como parte em 27 abr 2023 às 10:49:20  
Emitido por AC Imprensa Oficial SP RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 01 dez 2024

## Log

- 26 abr 2023, 16:20:58 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a criou este documento número 3f7d7ab7-d612-4891-b3cc-bb1e6583572c. Data limite para assinatura do documento: 28 de abril de 2023 (22:19). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

- 26 abr 2023, 16:21:46 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura:  
leticia@felcar.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Leticia Ciambromi Gottlob e CPF 456.001.408-60.
- 26 abr 2023, 16:21:46 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura:  
marcos.godoy@felcar.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Antonio de Godoy e CPF 378.235.388-90.
- 26 abr 2023, 16:21:46 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura:  
rafael@auzzacapital.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael de Lima Felcar e CPF 052.385.489-74.
- 26 abr 2023, 16:21:46 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura:  
eippolito@commcor.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Ippolito e CPF 022.111.178-64.
- 26 abr 2023, 16:21:46 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura:  
cesarbotelho@commcor.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cesar Queiroz Botelho e CPF 332.264.208-95.
- 26 abr 2023, 16:23:47 Rafael de Lima Felcar assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.385.489-74. IP: 187.116.127.186. Componente de assinatura versão 1.487.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 abr 2023, 16:27:47 Leticia Ciambromi Gottlob assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 456.001.408-60. IP: 191.177.182.250. Componente de assinatura versão 1.487.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 abr 2023, 16:43:31 Marcos Antonio de Godoy assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 378.235.388-90. IP: 177.92.49.247. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.4329766 e longitude -49.2788719. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.487.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 abr 2023, 09:32:58 Eduardo Ippolito assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.111.178-64. IP: 189.90.11.20. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5896832 e longitude -46.6812928. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.487.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 abr 2023, 10:49:20 Cesar Queiroz Botelho assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 332.264.208-95. IP: 186.220.116.145. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5667456 e longitude -46.7730432. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.487.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

27 abr 2023, 10:49:21

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3f7d7ab7-d612-4891-b3cc-bb1e6583572c.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3f7d7ab7-d612-4891-b3cc-bb1e6583572c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA AUZZA SECURITIZADORA S.A. DEVIDOS PELA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Art. 26, inciso III, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto, com a Emissora, as “Partes”);

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) as Partes celebraram em 26 de abril de 2023, o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auzza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Termo de Securitização”);
- (ii) até a presente data não foi iniciada a Oferta dos CRI, de modo que nenhum CRI foi subscrito por quaisquer Investidores;
- (iii) nos termos da Cláusula 16.10 (vi) do Termo de Securitização e do Art. 25, § 3º, inciso III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, o

Termo de Securitização poderá ser alterado independentemente da aprovação dos titulares dos CRI para ajuste que decorrer de correção de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI e que não representem prejuízo aos Titulares de CRI;

(iv) as Partes identificaram a indicação equivocada do Escriturador dos CRI; e

(v) as Partes dispuseram 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.

**ISTO POSTO**, resolvem as Partes, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Anzusa Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Aditamento”).

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento, não expressamente aqui definidos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES**

2.1. Para correção da indicação equivocada do Escriturador dos CRI, as Partes resolvem alterar a definição de “Escriturador”, constante da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

<u>“Escriturador”</u> :	<i>significa a <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46;</i>
-------------------------	--

## **CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

3.2. As Partes resolvem consolidar as alterações realizadas no Termo de Securitização, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar em sua versão consolidada, conforme constante do Anexo I deste Aditamento.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

4.1. As Partes acordam que este Aditamento será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200- 2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “*trilha de auditoria digital*” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, 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 Aditamento.

4.2. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.3. Este Aditamento é celebrado 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.

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

4.5. Este Aditamento não constitui novação ou renúncia do Termo de Securitização, total ou parcial, de modo que todos os direitos e obrigações estipulados no Termo de Securitização continuam em pleno vigor, excetuando-se o quanto expressamente alterado por este Aditamento.

4.6. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

Curitiba, 3 de maio de 2023.

*(restante da página intencionalmente em branco)*



*(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da AuZZa Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.)*

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

*Leticia Ciamboni Gottlob*

*CPF nº. 456.001.408-60*

2. \_\_\_\_\_

*Marcos Antônio de Godoy*

*CPF nº. 378.235.388-90*

## ANEXO I

### VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

#### **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA AUZZA SECURITIZADORA S.A. DEVIDOS PELA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Art. 26, inciso III, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto, com a Emissora, as “Partes”);

firmam o presente Termo de Securitização (conforme abaixo definido) de acordo com a Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização de créditos imobiliários e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

#### **CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES**

**1.1.** Exceto se expressamente indicado **(i)** as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros documentos significam uma referência a tais documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“ <u>Acordo</u> ”:	significa o “ <i>Acordo de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Empreendedora, a Emissora, a Devedora e o Fiador, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Adiantamentos</u> ”:	significam os adiantamentos de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, conforme previsto nas Cláusulas 2.6 e seguintes do Acordo;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	significa a <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50;
“ <u>Agente de Liquidação</u> ”:	Significa o <b>BANCO ARBI S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Niemayer, nº 2, Vidigal, CEP 22.450-220, inscrita no CNPJ sob o nº 54.403.563/0001-50;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	significa a alienação fiduciária do Imóvel, qual seja, um terreno com área de 10.548,44m <sup>2</sup> , com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais que compõem o capital social da SPE Praiatur, constituída pelos sócios da Empreendedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação civil sem fins lucrativos, com

	sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230 13º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Anexos</u> ”:	significam os anexos deste Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	significa o “ <i>Anúncio de Encerramento</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado, informando o resultado da distribuição dos CRI, e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	significa o <i>Anúncio de Início</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 59 § 3º da Resolução CVM 160;
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”:	significa a assembleia geral de Titulares de CRI em Circulação, realizada na forma da Cláusula XVI deste Termo de Securitização;
“ <u>Ato Societário da Devedora</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Ato Societário da Emissora</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Ato Societário da Empreendedora</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Atos Societários</u> ”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	significa a <b>UHY BENDORAYTES &amp; CIA AUDITORES INDEPENDENTES</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, Bloco 3, Salas 1301 a 1305, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ sob o nº

	42.170.852/0001-77, auditor independente contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	significa o “ <i>Aviso ao Mercado</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 57 § 4º da Resolução CVM 160;
“ <u>B3</u> ”:	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>BACEN</u> ” ou “ <u>Banco Central</u> ”:	significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	significa o boletim de subscrição do CRI, por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalização sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
“ <u>Brasil</u> ” ou “ <u>País</u> ”:	significa a República Federativa do Brasil;
“ <u>CARF</u> ”:	significa o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais;
“ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”:	significa a ordem de alocação dos recursos recebidos da liquidação dos Créditos Imobiliários, pela Emissora, conforme estabelecido na Cláusula XV deste Termo de Securitização;
“ <u>CCI</u> ”:	significa a cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Central Depositária</u> ”:	significa a B3, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira;

“ <u>CETIP21</u> ”:	significa o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrador e operacionalizado pela B3;
“ <u>CMN</u> ”:	significa o Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ</u> ”:	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	significa o “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> ”.
“ <u>Código Civil</u> ”:	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil Brasileiro</u> ”:	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Condições Precedentes para Distribuição</u> ”:	significam as condições precedentes para distribuição dos CRI no âmbito da Oferta, previstas na Cláusula 3.1. do Contrato de Distribuição;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	significa a conta corrente nº 130023194, da agência 2256, do banco Santander (033), de titularidade da Emissora, aberta e usada exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, nos termos do Art. 37 da Resolução CVM 60, <b>(i)</b> na qual serão depositados <b>(a)</b> os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, devidos e pagos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(b)</b> os valores recuperados em decorrência de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; e <b>(c)</b> quaisquer outros recursos legitimamente relacionados à Emissão; e <b>(ii)</b> para a qual serão transferidos os recursos necessários para a formação e manutenção do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a SPE Praiatur e a Securitizadora, em 3 de abril de 2023;

“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre os sócios da SPE Praiatur e a Securitizadora, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Contrato de Custódia</u> ”:	significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Títulos e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Custodiante;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, com Registro Automático perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auxza Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado entre a Empreendedora, o Fiador, a Devedora e o Coordenador Líder, em 26 de abril de 2023;
“ <u>Contrato de Escrituração</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração, Agente Liquidante e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Escriturador;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	significa a <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13;
“ <u>Coordenadores</u> ”:	significa a Securitizadora em conjunto com o Coordenador Líder;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título de

	Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures);
“ <u>CRI</u> ”:	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão da Securitizadora;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	significa para fins de constituição de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos <b>(i)</b> os CRI detidos pela Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, <b>(ii)</b> os CRI detidos pelos prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, <b>(iii)</b> os CRI detidos por qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar;
“ <u>Custodiante</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	significa a <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46;
“ <u>CVM</u> ”:	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Dação em Pagamento</u> ”:	significa a realização da Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI mediante dação em pagamento das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas e/ou direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas e ainda não quitadas, caso, na Data de Vencimento, a Emissora não tenha recebido a totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras, mediante distribuição de lucros da SCP, e desde que autorizado previamente pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 16.11 abaixo;



“ <u>Data de Emissão</u> ”:	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 26 de abril de 2023;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	significa cada data de integralização dos CRI, conforme indicada nos respectivos boletins de subscrição;
“ <u>Data de Medição</u> ”:	Significa, trimestralmente, desde a última medição realizada, o dia 15 (quinze) do referido mês de verificação, ou em periodicidade menor, conforme solicitação da Emissora ou da Empreendedora;
“ <u>Data de Pagamento da Amortização dos CRI</u> ”:	significa a data em que a Emissora deverá realizar o pagamento da amortização dos CRI, qual seja, a Data de Vencimento, conforme descrito no Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</u> ”:	significa cada uma das datas em que a Emissora deverá realizar o pagamento da Remuneração dos CRI, conforme descrito na Cláusula VI deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 17 de julho de 2027;
“ <u>Debêntures</u> ”:	significam as 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora;
“ <u>Despesas de Estruturação</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para estruturação da Oferta, conforme descritas na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para manutenção da estrutura da Emissão, conforme descritas na Cláusula 17.2 deste Termo de Securitização;

“ <u>Despesas</u> ”:	significam as Despesas de Estruturação e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;
“ <u>Devedora</u> ”:	significa a <b>CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 45.205.869/0001-00;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	significam, quando referidos conjuntamente, <b>(i)</b> o Acordo; <b>(b)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(c)</b> o boletim de subscrição das Debêntures; <b>(d)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(e)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(f)</b> este Termo de Securitização; <b>(g)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(h)</b> o Boletim de Subscrição dos CRI e as declarações dos investidores; <b>(i)</b> quaisquer outros documentos relacionados à Operação; e <b>(j)</b> quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados;
“ <u>Emissão</u> ”:	significa a 5ª (quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	significa a <b>AUZZA SECURITIZADORA S.A.</b> , companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03;
“ <u>Empreendedora</u> ”:	significa a <b>PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de

	Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 78.219.367/0001-98;
“ <u>Empreendimento</u> ”:	significa o empreendimento imobiliário de incorporação horizontal e vertical, no formato de condomínio edilício misto, por meio de unidades residenciais e comerciais, com, aproximadamente, 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com 4 (quatro) configurações distintas entre si e área de garagem, a ser edificado no Imóvel, conforme descrito no Acordo;
“ <u>Empreendimento-Alvo</u> ”:	significa o Empreendimento, para o qual serão destinados os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural</i> ”, celebrada em 26 de abril de 2023, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”:	significa a “ <i>Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i> ”, celebrada entre a Devedora, a Emissora, o Fiador e a Empreendedora, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Escriturador</u> ”:	significa a <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46;

“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	significam os eventos listados na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Fiador Volnei</u> ”:	significa o Sr. <b>VOLNEI JOSÉ KOCH</b> , brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 298.588 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 224.535.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500;
“ <u>Fiadores</u> ”:	significam, conjuntamente, a Empreendedora, o Fiador Volnei e a SPE Praiatur;
“ <u>Fiança</u> ”:	significa a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Fundo de Desenvolvimento Imobiliário</u> ”	significa o fundo de desenvolvimento imobiliário que será formado, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora, mediante retenção dos recursos obtidos com a integralização dos CRI, mantido na Conta Centralizadora, que será equivalente a 100% (cem por cento) do saldo captado com a Oferta, após o pagamento das Despesas Iniciais;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	significa o fundo de despesas constituído a partir da retenção de parcela do preço de integralização das Debêntures, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, destinado ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado;
“ <u>Garantias</u> ”:	significam, conjuntamente, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Fiança;
“ <u>Imóvel</u> ”:	significa o terreno com área de 10.548,44m <sup>2</sup> , com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403,

	Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento;
“ <u>IN</u> ”:	significa Instrução Normativa;
“ <u>Interveniente</u> ”	significa a Sra. <b>TERESINHA DO CARMO RABELO KOCH</b> , brasileira, comerciante, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 452.268 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 305.656.429-87, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaiotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500;
“ <u>Investidores</u> ”:	significam, quando referidos conjuntamente, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	<p>significam as aplicações financeiras que podem ser realizadas com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam, <b>(i)</b> títulos públicos, <b>(ii)</b> títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, e/ou <b>(iii)</b> fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária.</p> <p>Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do</p>

	tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	significa o imposto sobre operações de câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	significa o imposto sobre operações com títulos e valores mobiliários;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRRF</u> ”:	significa o imposto de renda retido na fonte;
“ <u>JUCEPAR</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado do Paraná;
“ <u>JUCESC</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
“ <u>JTF</u> ”:	significa jurisdição de tributação favorecida;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	significam, em conjunto, as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, tais como a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei n.º 13.260, de 16 de março de 2016 e, conforme aplicável, o FCPA – Foreign Corrupt Practices Act e o UK Bribery Act, conforme aplicável. A U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act (UKBA), a OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e/ou as eventuais normas sobre essas matérias editadas e/ou que venham a ser editadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas (CSNU) e/ou pela União Europeia, bem

	como quaisquer sanções administradas ou impostas pelo Office of Foreign Assets Control, do Departamento do Tesouro dos Estados Unidos (OFAC), pelo Her Majesty's Treasury, pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), pelo CSNU, pela União Europeia e/ou por seus comitês de sanções, e/ou inclusão da respectiva pessoa, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e/ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 4.591</u> ”:	significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 5.474</u> ”:	significa a Lei nº 5.474, de 18 de julho de 1968, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.385</u> ”:	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.929</u> ”:	significa a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>MDA</u> ”:	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Monitora</u> ”:	significa a empresa especializada a ser contratada pela Empreendedora, conforme aprovação prévia da Emissora,

	para elaboração do Relatório de Medição, ou outra empresa especializada que seja contratada pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado;
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”	significa o montante mínimo da Oferta, para fins de Distribuição Parcial, equivalente a 21.512 (vinte e um mil, quinhentos e doze) CRI;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	significam, quando referidas em conjunto, <b>(i)</b> todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, conforme aplicável, o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a remuneração e os encargos moratórios, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, incluindo, mas não se limitando, os custos com a Securitizadora, agente fiduciário, Custodiante, o Escriturador, o Agente de Liquidação, os assessores legais, despesas com contratação de eventuais outros prestadores de serviços inerentes à emissão, à subscrição de Debêntures e à Oferta, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão, nos termos do Art. 822 do Código Civil, incluindo todos os custos e despesas relativos à constituição, formalização, excussão e/ou execução das garantias previstas na Escritura de Emissão, nas datas previstas na Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão; e <b>(ii)</b> todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta, às Debêntures e aos CRI, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado;



“ <u>Oferta</u> ”:	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos do Art. 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> será intermediada pelos Coordenadores; e <b>(iii)</b> será automaticamente registrada perante a CVM;
“ <u>Partes Relacionadas</u> ”:	significam os sócios, administradores e sociedades sob controle comum e coligadas de uma determinada pessoa;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto <b>(i)</b> pelos Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; <b>(iii)</b> pelos Investimentos Permitidos; e <b>(iv)</b> pela Conta do Patrimônio Separado e quaisquer valores que nela sejam depositados;
“ <u>Pênalti</u> ”:	significa o montante equivalente a equivalente a uma remuneração equivalente a 26% (vinte e seis por cento) ao ano, calculada pro rata die desde a Data de Emissão até a data prevista para realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	significa o Valor Nominal Unitário do respectivo CRI na sua Data de Integralização, sendo admitida a aplicação de ágio ou deságio;
“ <u>Prestadores de Serviços</u> ”:	significa <b>(i)</b> a Emissora; <b>(ii)</b> o Agente Fiduciário; <b>(iii)</b> o Custodiante; <b>(iv)</b> a Monitora; <b>(v)</b> o Escriturador; <b>(vi)</b> o Agente de Liquidação; e <b>(vii)</b> a B3, quando referidos em conjunto;
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”:	significa o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auxza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatour Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i> ”;

“ <u>Prospecto Preliminar</u> ”:	significa o “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auzza Securitizadora S.A., devidos CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i> ”;
“ <u>Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras</u> ”:	significa a receita obtida pela liquidação financeira da comercialização das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora, nos termos do Acordo;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	significa o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI;
“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”:	significa a remuneração variável que será paga aos Titulares dos CRI, calculada de acordo com os parâmetros e critérios descritos na Cláusula VI deste Termo de Securitização;
“ <u>Relatório de Medição</u> ”:	significa o relatório de evolução de obras, elaborado pela Monitora;
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, que será realizado na hipótese da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures</u> ”:	significa o resgate antecipado obrigatório das Debêntures, a ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 6.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 23</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022;

“ <u>RFB</u> ”:	significa a Receita Federal do Brasil;
“ <u>SCP</u> ”:	significa a sociedade em conta de participação constituída entre a Devedora, na qualidade de sócia oculta, e a SPE Praiatur, na qualidade de sócia ostensiva, disciplinando a participação da Devedora no Empreendimento, nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação</i> ”, celebrado em 3 de abril de 2023;
“ <u>SPE Praiatur</u> ”:	significa a <b>MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	tem seu significado atribuído na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auxza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i> ”;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	significam os titulares dos CRI;
“ <u>Unidades Autônomas Futuras</u> ”:	significam as unidades autônomas futuras que serão atribuídas à Devedora, conforme descritas na Cláusula 2.2 do Acordo;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	significa o montante equivalente a R\$1.222.800,00 (um milhão, duzentos e vinte e dois mil e oitocentos reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	significa o valor nominal unitário dos CRI que, na Data de Emissão, corresponde a R\$1.000,00 (mil reais);

“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	significa o valor total da Emissão, na Data de Emissão, equivalente a R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta nove mil reais), observada a possibilidade de redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial;
------------------------------------	--

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Considerando a obrigação da Empreendedora transferir o Imóvel para a SPE Praiatur para fins de incorporação imobiliária e implementação do Empreendimento, para fins de interpretação todas as obrigações aqui relacionadas à construção do Empreendimento, bem como toda e qualquer obrigação aqui descrita e atribuída à Empreendedora deverão ser entendidas como obrigações solidárias da Empreendedora e da SPE Praiatur, especialmente aquelas assumidas perante à Emissora.

## CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

2.1. A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 3 de abril de 2023 (“Ato Societário da Emissora”).

2.2. A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações da Assembleia Geral de Acionistas da Devedora, na qual foram deliberadas **(i)** as condições da emissão das Debêntures; **(ii)** a vinculação das Debêntures aos CRI; bem como **(iii)** a autorização aos administradores da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Debêntures, podendo, inclusive, celebrar aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures (“Ato Societário da Devedora”).

2.3. As Garantias foram outorgadas com base nas deliberações da Reunião de Sócios da SPE Praiatur, realizada em 3 de abril de 2023 (“Atos Societários da Empreendedora” e, em conjunto, com o Ato Societário da Emissora e o Ato Societário da Devedora, os “Atos Societários”).

**2.4.** O **(i)** Ato Societário da Devedora e o Ato Societário da Emissora foram devidamente protocolados para registro e arquivamento perante a JUCEPAR; e **(ii)** o Ato Societário da Empreendedora foi devidamente protocolado para registro e arquivamento perante a JUCESC.

### **CLÁUSULA III – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS AOS CRI**

**3.1.** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo seus respectivos acessórios, aos CRI objeto da Emissão, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI e sujeitos ao Regime Fiduciário constituído pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização.

**3.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que, nesta data, não há qualquer conflito de interesses existentes entre ambos e/ou quaisquer Prestadores de Serviços da Emissão. O Agente Fiduciário apresenta a declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

**3.3.** Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto ao Custodiante, nos termos do Art. 23, parágrafo único da Lei nº 10.931, que assinará a declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização, bem como será registrado junto à central depositária da B3, nos termos do Art. 26 § 2º da Lei nº 14.430.

### **CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**4.1.** Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula IV. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430.

**4.2.** O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais) observada a possibilidade alteração em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial.

**4.3.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão perfeitamente descritos e individualizados no Anexo I deste Termo de Securitização e foram adquiridos pela Emissora em decorrência da subscrição da totalidade das Debêntures.

**4.4.** Os Créditos Imobiliários contam com as Garantias que foram constituídas para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, especialmente o pagamento do valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures em caso de vencimento antecipado das Debêntures.

**4.5.** A Emissora pagará, com os recursos obtidos a partir da subscrição e integralização dos CRI, à Devedora o Preço de Integralização das Debêntures, sendo certo que **(i)** será retido do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, e utilizado pela Emissora, o valor necessário para o pagamento das despesas iniciais da operação de emissão dos CRI, no montante de R\$3.266.200,00 (três milhões, duzentos e sessenta e seis mil e duzentos reais), para pagamento das Despesas da Operação; e **(ii)** o saldo do Preço de Integralização será retido do pagamento do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora e da Empreendedora, para constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e do Fundo de Despesas (que será equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, na Data de Emissão), que será mantido integralmente na Conta do Patrimônio Separado.

**4.6.** Em observância ao artigo 33 da Resolução CVM 60, as vias eletrônicas dos documentos comprobatórios referentes aos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de Debêntures e uma via original da Escritura de Emissão de CCI, e este Termo de Securitização, serão mantidas pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação do Patrimônio Separado. Adicionalmente, o Custodiante terá a obrigação de diligenciar para que os referidos documentos sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem.

**4.7.** Observado o disposto no Art. 3º do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados **(i)** no Custodiante, nos termos do parágrafo único do Art. 23 da Lei 10.931; e **(ii)** na B3, nos termos do Art. 26, §1º da Lei nº 14.430.

**4.8.** O Custodiante assina a declaração constante do Anexo IV do presente Termo de Securitização, incluindo o desempenho das seguintes funções, entre outras **(i)** fazer custódia da via original da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** realizar o registro das CCI no sistema da

B3; e **(iii)** diligenciar para que o registro das CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

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

**4.10.** Os documentos comprobatórios que representam os CRI são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

**4.11.** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, vinculadas ao lastro do CRI. Nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a realizar o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de quaisquer outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Empreendedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, até o limite de recursos do Patrimônio Separado.

**4.12.** Após cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, incluindo o pagamento de todos os custos e despesas eventualmente remanescentes para o encerramento da Emissão, a Emissora deverá, a título gratuito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de quitação total e resgate dos CRI **(i)** liberar as quotas sociais de emissão da SPE Praiatur da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** liberar a Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(iii)** transferir à Devedora, na conta de livre movimentação indicada pela Devedora, o saldo remanescente do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e no Fundo de Despesas, assim como qualquer outro saldo de

recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, caso existam.

## **CLÁUSULA V – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**5.1.** Os CRI possuem as características descritas a seguir:

- (i)** Emissão: 5ª (quinta) emissão de CRI da Emissora.
- (ii)** Séries: 1ª (primeira) série.
- (iii)** Quantidade de CRI: 26.889 (vinte e seis mil oitocentos e oitenta e nove) CRI, observada a possibilidade de cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial.
- (iv)** Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (v)** Valor Total da Emissão: R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), observada a possibilidade de redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial.
- (vi)** Data de Emissão: 26 de abril de 2023.
- (vii)** Local de Emissão: O local da Emissão é a cidade de Curitiba, Estado do Paraná.
- (viii)** Data de Vencimento: Observadas as hipóteses de Resgate Obrigatório, previstas neste Termo de Securitização, a data de vencimento dos CRI é 17 de julho de 2027.
- (ix)** Forma de Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma escritural. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada por extrato emitido pelo Escriturador.



- (x) Preço de Integralização e Forma de Integralização: O Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, na data de subscrição dos CRI pelos Investidores, sendo admitida a possibilidade de ágio ou deságio, integralizados, à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3.
- (xi) Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a uma remuneração variável, vinculada à remuneração das Debêntures, que será calculada com base em participação nos lucros da Devedora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, calculada com base nos critérios e parâmetros indicados na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- (xii) Pagamento da Remuneração: Observado o disposto na Cláusula 3.10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração será paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, na Conta do Patrimônio Separado, da remuneração das Debêntures, que será paga de forma **(a)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Emissora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Emissora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Emissora; e **(ii)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Emissora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Emissora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.

Para operacionalizar o pagamento da Remuneração aos Titulares dos CRI, a Emissora deverá encaminhar, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para o evento de pagamento da Remuneração dos CRI, notificação à B3, informando o montante a ser pago a título de Remuneração por CRI, bem como atender às eventuais exigências formuladas pela B3 para a criação do competente evento de pagamento.

- (xiii) Amortização Programada dos CRI: Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário será amortizado integralmente na Data de Vencimento (*bullet*), observada a possibilidade de Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e no Art. 22, inciso XV da Lei nº 14.430, respeitado o procedimento estabelecido na Cláusula 16.11 abaixo;

- (xiv) Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativo Parcial: Os CRI não serão amortizados extraordinariamente ou resgatados parcialmente.
- (xv) Resgate Antecipado Obrigatório: Nos termos da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures serão obrigatoriamente resgatadas antecipadamente, em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial das Debêntures (i) em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Emissora e à Securitizadora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora e o consequente exaurimento do objeto social da SCP.

A Emissora comunicará aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, ao Custodiante, ao Escriturador e à B3, sobre o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, mediante envio de correio eletrônico (*e-mail*) e divulgação de comunicado no website da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo pagamento, informando: (i) o valor a ser pago por CRI; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.

O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI que estiverem depositados eletronicamente na B3 será realizado pela Emissora, de forma unilateral, em conformidade com os procedimentos operacionais da B3.

- (xvi) Prioridade e Subordinação. Não se aplica à presente Emissão.
- (xvii) Regime Fiduciário: Fica instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula IX deste Termo de Securitização.
- (xviii) Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* (juros compostos) sobre o valor devido, independentemente de

aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

Todo e qualquer encargo moratório previsto nos demais Documentos da Operação, pago pela Devedora e/ou pela Empreendedora e/ou pela SPE Praiatur e/ou pelo Fiador à Emissora, deverá ser transferido aos Titulares de CRI nos termos deste item (xviii).

O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

- (xix) Sistema de Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira: Ambiente de Distribuição B3.
- (xx) Local dos Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI e notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Titular do CRI que os recursos se encontram disponíveis. Nesta hipótese, a partir da data em que os recursos estiverem disponíveis, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.
- (xxi) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a data de pagamento coincida com um dia que não seja considerado Dia Útil, sem que haja quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.
- (xxii) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para **(a)** pagamento das Despesas da Operação, por conta e ordem da Empreendedora; **(ii)** constituição do Fundo de

Desenvolvimento Imobiliário, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora; e **(iii)** pagamento do Preço de Integralização.

- (xxiii)** Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.
- (xxiv)** Classificação ANBIMA dos CRI: *Categoria*: Híbrido (Residencial e Comercial). *Concentração*: Concentrado. *Segmento*: Apartamentos ou casas / Imóvel Comercial. *Tipo de contrato com lastro*: Valor Mobiliário representativo de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- (xxv)** Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI. Em garantia das Obrigações Garantidas foram constituídas as Garantias.
- (xxvi)** Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação da Emissora com relação a qualquer obrigação decorrente dos CRI, ou seja, não existe nenhum tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xxvii)** Prestadores de Serviços: A Emissora identifica no Anexo VIII deste Termo de Securitização os prestadores de serviços contratados pelo Patrimônio Separado para manutenção da Emissão, bem como as suas respectivas remunerações.
- (xxviii)** Substituição dos Prestadores de Serviços: Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir qualquer dos Prestadores de Serviços, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula XVI deste Termo de Securitização, exceto a alteração do Auditor Independente, que independerá de aprovação prévia quando necessário em razão de dispositivo legal ou normativo.

O Agente Fiduciário dos CRI será substituído observado o procedimento previsto na Cláusula XIV deste Termo de Securitização.

Caso ocorra qualquer substituição de Prestador de Serviço, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditivo em até 10 (dez) Dias Úteis contado da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

Nos termos do Art. 31 da Resolução CVM 23, e tendo em vista a Emissora não possui comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente, o Auditor Independente não poderá prestar serviços para a Emissora por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos. Findo o prazo descrito anteriormente, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

- (**xxix**) Utilização de Derivativos: Não haverá a utilização de derivativos na Emissão.
- (**xxx**) Prazo de Vigência: O prazo dos CRI é de 1.544 (um mil quinhentos e quarenta e quatro) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento, qual seja 17 de julho de 2027, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.
- (**xxx**i) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: São as Unidades Autônomas Futuras e o Imóvel.
- (**xxx**ii) Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários têm “habite-se”? Não.
- (**xxx**iii) Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591? Não.

**5.2.** Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, que lastreia o CRI, serão destinados, integral e exclusivamente, para pagamento de custos incorridos na aprovação de projetos, construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo, a serem realizados pela Empreendedora, após integralização da cotas da SCP pela Devedora, devendo, portanto, a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para a SCP e tomar todas as providências para que elas os utilizem para desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures (“Destinação Futura” e a “Destinação dos Recursos”).

**5.3.** A Devedora deverá transferir os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures para a SCP, observada a retenção para constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, conforme despesas por estas comprovadamente incorridas e tomar todas as providências para que a Empreendedora os utilizem no Empreendimento Alvo, observados os procedimentos de liberação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário.

**5.4.** Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para a Empreendedora por meio de integralização das cotas da SCP, sendo que tais recursos permanecerão retidos no Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, formado pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora. Tais investimentos deverão ser comprovados junto do envio do relatório elaborado conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.5.** Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo XI deste Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado dos CRI.

**5.5.1.** A Devedora declarou na Escritura de Emissão de Debêntures que, excetuados os recursos obtidos com as Debêntures, o Empreendimento Alvo não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

**5.5.2.** A Devedora deverá alocar, na forma disposta no item 5.2 acima, os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou no caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio das Debêntures até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Debêntures, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status.

**5.6.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nas cláusulas acima, até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

**5.7.** Para fins de comprovação da Destinação Futura, o Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no mínimo semestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para o Empreendimento Alvo, por meio de relatório na forma descrita no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser enviado pela Devedora ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia dos meses de junho e dezembro devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora (“Relatório”), sendo que, excepcionalmente, o primeiro Relatório deverá ser apresentado em 30 de junho de 2023 e acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”).

**5.8.** Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Devedora se obriga a enviar ao agente fiduciário dos CRI cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Devedora e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

**5.9.** O descumprimento das obrigações de destinação de recursos dispostas no item 5.2 acima (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, no Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

**5.10.** Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através do Relatório, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam os itens acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

**5.11.** Compreende-se por **(i)** “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão: **(a)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes

representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros; e **(ii)** “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

**5.12.** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório e dos Documentos Comprobatórios. Sem prejuízo, o Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Emissão. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora no âmbito do cumprimento da comprovação da Destinação de Recursos.

**5.13.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório.

**5.14.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.15.** A Emissora e o Agente fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, sem prejuízo da contratação da Monitora, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.



## CLÁUSULA VI – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração. Os CRI farão jus a uma Remuneração variável, vinculada à remuneração das Debêntures, que será calculada com base em participação nos lucros da Emissora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, de acordo nos seguintes critérios e parâmetros, previstos na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures:

- (i) nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá aplicar os recursos obtidos com a integralização das Debêntures, no Empreendimento, mediante a subscrição e integralização das Cotas da SCP, de modo que a Emissora será titular de direito de propriedade das Unidades Autônomas Futuras, sendo que a Remuneração será paga à Emissora conforme haja recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras;
- (ii) as Debêntures fazem jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, deduzidos os custos relacionados com **(a)** comissão de intermediação da comercialização das Unidades Autônomas Futuras; **(b)** custos e emolumentos devidos para registro da propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora, que não sejam arcados pela Empreendedora; **(c)** tributos e contribuições fiscais incidentes sobre a Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; e **(d)** demais custos relacionados com a Emissão e com a SCP, que não sejam arcados pela Empreendedora; e
- (iii) nos termos da Cláusula 3.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a remuneração das Debêntures será paga à Emissora após a liquidação financeira das Unidades Autônomas Futuras e o efetivo recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras pela Devedora, mediante **(a)** o recebimento da distribuição de lucros da SCP; e/ou **(b)** caso a distribuição de lucros da SCP ou o pagamento do resgate das Cotas da SCP seja realizada *in natura*, por meio da dação das Unidades Autônomas Futuras em pagamento, a remuneração das Debêntures será paga conforme

liquidação financeira da comercialização direta das Unidades Autônomas Futuras pela própria Devedora.

**6.3. Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI.** A Remuneração dos CRI será paga dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da remuneração das Debêntures pela Emissora, que será paga pela Devedora de forma **(i)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Devedora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Devedora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Devedora; e **(ii)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Devedora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Devedora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.

**6.3.1.** Em qualquer hipótese, a remuneração das Debêntures deverá ser paga à Emissora, pela Devedora, dentro do prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da realização de qualquer das Assembleias indicadas nos itens (i) ou (ii) da Cláusula 6.3 acima.

**6.3.2.** O pagamento da remuneração das Debêntures apenas será iniciado após o recebimento, pela Devedora, de distribuição de lucros da SCP, decorrente do recebimento das Receitas de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, em montante equivalente a, no mínimo, o Valor Total da Emissão, sendo que tais recursos permanecerão retidos em conta de titularidade da Devedora e permanecerão investidos nos Investimentos Permitidos (“Retenção para Amortização”).

**6.3.3.** Os rendimentos auferidos com a aplicação dos recursos à Retenção para Amortização, caso existentes, serão creditados à Emissora, na mesma data de pagamento da Amortização dos CRI, a título de Remuneração adicional. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nos Investimentos Permitidos.

**6.4. Pagamento da Amortização.** Os CRI serão amortizados em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento, conforme indicado na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

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

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento conforme definido acima.

$Ta_i$  =  $i$ -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.5. Pagamento dos CRI.** Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento. Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os pagamentos dos CRI serão feitos de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMT_i = AM_i + J + E$$

Onde:

$PMT_i$  = Pagamento referente ao mês  $i$ , calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$AM_i$  = Definido na Cláusula 6.4 acima.

$J$  = Definido na Cláusula 6.2 acima.

$E$  = eventuais valores recebidos pela Emissora em decorrência da cobrança de quaisquer encargos moratórios devidos à Emissora e previstos nos Documentos da Operação.

**6.6. Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sujeitos aos Encargos Moratórios.

**6.7 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.6.

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

**6.8. Local de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**6.9 Prorrogação de Prazos de Pagamento:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## **CLÁUSULA VII – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI**

**7.1. Resgate Antecipado Obrigatório.** A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência **(i)** de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures, previstos na Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(iii)** após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora e, conseqüentemente, à Emissora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Devedora e o exaurimento do objeto social da SCP.

**7.1.1.** O pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser realizado pela Emissora dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos do resgate antecipado obrigatório das Debêntures na Conta Centralizadora.

**7.3.** Em caso de Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora deverá comunicar a B3 com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

## **CLÁUSULA VIII – DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

**8.1.** Os CRI serão objeto de distribuição pública, com registro automático perante a CVM, na forma da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e em regime de melhores esforços pelos Coordenadores.

**8.2.** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores somente realizarão a colocação dos CRI após o cumprimento das Condições Precedentes para Distribuição, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Devedora (“Distribuição Parcial”).

**8.2.1** O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do investidor.

**8.2.2** Caso a quantidade de CRI emitida seja inferior ao necessário para atingir o valor inicial da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, bem como deverá ser ajustada a Escritura de Emissão de Debêntures, para cancelamento das Debêntures não integralizadas, independentemente da aprovação em Assembleia Geral, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

**8.2.3** Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 8.2.1, acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

**8.2.4** O presente Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes à integralização parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão conseqüentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

**8.2.5** Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos investidores na forma do item (ii) da Cláusula 8.2.1, acima, os respectivos CRI serão resgatados. Nesta hipótese, o montante devolvido aos Investidores será o Valor Nominal Unitário.

**8.3.** O Coordenador Líder não realizará qualquer esforço de colocação por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

**8.3.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.3 acima, a Emissora, autorizada a atuar na distribuição de títulos de securitização de sua própria emissão, nos termos da Resolução CVM 60, poderá realizar esforço de colocação dos CRI junto a Investidores Qualificados por todos os meios autorizados pela Resolução CVM 160.

**8.4.** A Oferta será registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo único, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas*”, atualmente em vigor (“Código ANBIMA”) e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

**8.5.** A Oferta será destinada apenas aos Investidores, ou seja, investidores que atendam, no mínimo, às características descritas nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30.

**8.6.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, devendo os respectivos Investidores, por ocasião da subscrição dos CRI, fornecer, por escrito, declaração a ser colhida no boletim de subscrição dos CRI, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta não foi registrada automaticamente na CVM, de modo que a CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos Documentos da Oferta e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e

**(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160.

**8.7.** O **(i)** Aviso ao Mercado deverá ser divulgado pelo Coordenador Líder na data do protocolo do pedido de registro automático da Oferta perante à CVM, acompanhado do Prospecto Preliminar, que deverá estar disponível aos Investidores, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para recebimento de reservas; e **(ii)** Anúncio de Início deverá ser divulgado, no máximo, até a data de início da distribuição dos CRI, acompanhado do Prospecto Definitivo, que deverá estar disponível para os Investidores, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para aceitação da Oferta.

**8.8.** O prazo de colocação dos CRI será de até 90 (noventa) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”).

**8.9.** A Oferta será encerrada tão logo se verifique o primeiro entre os eventos **(i)** encerramento do Prazo de Colocação; ou **(ii)** distribuição, subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão; ou **(iii)** após o encerramento do Prazo de Colocação seja verificada a distribuição do Montante Mínimo com o encerramento Oferta com a Distribuição Parcial.

**8.10.** Nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá divulgar o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, devendo referida comunicação ser divulgada na mesma página de divulgação dos documentos e informações da Oferta, bem como deverá ser encaminhado por à CVM e à B3 por meio de sistemas específicos disponíveis na rede mundial de computadores.

**8.11.** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores não qualificados (público em geral), depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160.

**8.12.** A integralização dos CRI subscritos pelos Investidores será realizada pelo Preço de Integralização, sendo admitido ágio ou deságio, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos de liquidação adotados pela B3.

**8.13.** Para os CRI não será celebrado pelo Coordenador Líder **(i)** contrato de garantia de liquidez; **(ii)** contrato de formador de mercado; e/ou **(iii)** contrato de estabilização de

preços.

**8.14.** Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

**8.15.** O Coordenador Líder, por meio deste Termo de Securitização, nos termos do Art. 43 da Resolução CVM 60, declara que **(i)** cumpre: **(a)** normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; **(b)** normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; e **(c)** normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores; e **(ii)** nomeou diretor responsável pelo cumprimento das normas de que trata o item **(i)** acima e, de maneira geral, pela atividade de distribuição.

## **CLÁUSULA IX – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**9.1.** Em observância à faculdade prevista no artigo 25 a 28 da Lei nº 14.430 e Art. 2º, inciso VIII, do Anexo Normativo II à Resolução CVM 60, a Emissora institui, neste ato, o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

**9.2.** O Patrimônio Separado e outros bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do Art. 27 da Lei nº 14.430.

**9.3.** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado.

**9.4.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua



quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma da Cláusula 12.3 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 3º, 4º, 5º e 6º do Art. 30 da Lei nº 14.430.

**9.5.** Os bens e direitos que integram o Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam ou venham a ser, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA X – FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E FUNDO DE DESPESAS**

**10.1.** Fundo de Desenvolvimento Imobiliário. Nos termos do Acordo e da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora e da Empreendedora, por meio da retenção do Preço de Integralização, o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, que ficará mantido na Conta Centralizadora, observado o montante necessário para o início das obras do Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição, elaborado pela Monitora.

**10.1.1** O primeiro Relatório de Medição servirá como referência inicial para que a Emissora acompanhe a aprovação a evolução das obras do Empreendimento. Trimestralmente, desde a última medição realizada, até o dia 15 (quinze) do referido mês de verificação, ou em periodicidade menor, caso solicitado pela Emissora ou pela Empreendedora (“Data de Medição”), a Monitora visitará o Empreendimento e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior.

**10.1.2.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário serão integralmente

utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e obras do Empreendimento, sendo certo que, para tanto, será necessário que o Relatório de Medição ateste a aplicação de tais recursos nas obras e correspondente evolução física destas.

**10.1.3.** O valor dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário será liberado à Empreendedora em até 2 (dois) Dias Úteis após aprovação do Relatório de Medição pela Emissora e será limitado ao valor efetivamente orçado para desembolso no desenvolvimento do Empreendimento, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição. Isto é, após a apuração da correspondente medição física realizada pela Monitora.

**10.1.4.** A qualquer momento a Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, poderá substituir a Monitora por qualquer outra empresa especializada, de escolha dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando atrasos na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

**10.1.4.1.** Em caso de substituição da Monitora, a Empreendedora deverá rescindir o contrato com a Monitora atualmente em vigor, cumprindo todos os procedimentos competentes e arcando, exclusivamente, com todas as penalidades contratuais eventualmente previstas.

**10.1.4.2.** A Empreendedora se obriga a assinar quaisquer instrumentos contratuais necessários à formalização da contratação da nova Monitora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, sob pena de configuração de hipótese de vencimento antecipado das Debêntures.

**10.1.5.** A Securitizadora poderá solicitar à Empreendedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, devendo a Empreendedora enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos informações solicitados, incluindo, sem limitação, os comprovantes financeiros dos custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e às obras do Empreendimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

**10.2.** Desde que cumpridas as condições estabelecidas no Acordo, poderá ser realizado o Adiantamento de uma parcela dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário antecipadamente estritamente conforme o previsto na Cláusula 2.6 do Acordo.

**10.4.** Caso no prazo final dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização e a quitação integral de todas as obrigações dos CRI os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário não sejam integralmente utilizados, o saldo eventualmente disponível do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, será liberado em favor da Empreendedora na conta de livre movimentação a ser indicada pela Empreendedora, observados eventuais retenções de impostos e custos administrativos.

**10.5.** Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora constituirá, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora, por meio da retenção de parcela do preço de integralização das Debêntures, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, destinado ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado, no valor equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

**10.5.1.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

**10.5.2.** Até o prazo final dos CRI, a Securitizadora deverá apurar o montante disponível no Fundo de Despesas e caso o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, que será atualizado conforme o decurso do prazo de vigência dos CRI, não seja atingido a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários para a recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas atualizado conforme o decurso do prazo de vigência dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA XI – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Observado o disposto na Cláusula XII, abaixo, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do

Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro, conforme inciso VIII do artigo 17 da Resolução CVM 60.

**11.2.** A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado.

**11.3.** Em contrapartida ao desempenho das atividades mencionadas na Cláusula 9.1 acima, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento da taxa de administração descrita a seguir (“Taxa de Administração”).

**11.4.** A Taxa de Administração será paga com recursos do Patrimônio Separado e será equivalente a:

- (i) R\$70.000,00 (setenta mil reais), em uma única parcela, paga na Data de Integralização dos CRI; e
- (ii) taxa de administração no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

**11.5.** A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação dos serviços (pagamento com *gross up*) tais como: (i) ISS, de qualquer natureza; (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamento valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fossem incidentes.

## **CLÁUSULA XII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua

concessão pelo juiz competente;

- (ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas controladoras e/ou controladas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal;
- (iii) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas neste Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (iv) apuração e comprovação, em decisão judicial transitada em julgado, de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, de forma dolosa, praticada exclusiva pela Emissora.

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

**12.3.** Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberação sobre a eventual liquidação bem como a sua remuneração e a remuneração atualizada do Agente Fiduciário pela administração transitória do Patrimônio Separado. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e (ii) ser instalada em primeira convocação com presença de Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 30 da Lei nº 14.430.

**12.4.** Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3 acima, os Titulares

de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

**12.5.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e **(ii)** caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**12.6.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência da totalidade do montante existente no Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, ou contratar empresa especializada para tanto; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos e observado o disposto neste Termo de Securitização, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XIV abaixo; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XIV abaixo.

**12.6.1.** Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

**12.6.2.** Na hipótese prevista na Cláusula 12.5, a Assembleia de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

- (i)** realização de aporte pelos Titulares dos CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;

- (ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XV abaixo; ou
- (iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XV abaixo.

**12.7.** Observada a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela Emissora.

### **CLÁUSULA XIII – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**13.1.** A Emissora declara, neste ato, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, registrada como companhia securitizadora perante à CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força

de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

- (vi) é e será responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas neste Termo de Securitização;
- (vii) é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;
- (viii) o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (ix) não tem conhecimento de existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (x) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xii) a Emissora, suas controladas, controladoras **(a)** não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e **(b)** não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, as Leis Anticorrupção;
- (xiii) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho



infantil; **(b)** cumpra as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; **(c)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; **(d)** detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; e **(e)** tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

- (xiv)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a Data de Emissão, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xv)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, o qual foi emitido e assinado;
- (xvi)** ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os Investidores, na forma da Resolução CVM 160;
- (xvii)** assegurou a constituição do Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado;
- (xviii)** não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores;
- (xix)** adotou procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a operação de securitização, inclusive com relação aos Documentos Comprobatórios custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xx)** adotou procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os ativos que lastreiem a operação de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações: **(a)** cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, inclusive notas explicativas das demonstrações financeiras anuais, auditados ou não da Emissão, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia; **(b)** balanço auditado do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias contados do seu encerramento, em concordância com o exercício social; **(c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; **(d)** na mesma data em que forem publicados, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; **(e)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI; **(f)** informar e enviar o organograma do grupo societário da Emissora, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, **(2)** acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio

Separado e inexistência de descumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e **(4)** o cumprimento da obrigação de manutenção do registro da Emissora perante à CVM; e **(g)** elaborar e disponibilizar ao Agente Fiduciário o relatório mensal, contendo o conteúdo constante no Suplemento F à Resolução CVM 60, devendo também ser disponibilizado no sistema Fundos.NET conforme datas estabelecidas no calendário anual disponibilizado pela CVM, conforme Ofício Circular nº 8/2019/CVM/SIN;

- (iv)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria devidamente registrada perante à CVM;
- (v)** informar ao Agente Fiduciário, tempestivamente, qualquer descumprimento pela Empreendedora e/ou pelos prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com: **(a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei; **(b)** extração de certidões; **(c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e **(d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii)** manter sempre atualizado seu registro perante à CVM;
- (viii)** não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu Estatuto Social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados

em seu Estatuto Social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu Estatuto Social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (ix)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x)** comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos Titulares de CRI, mediante publicação de aviso, observado o disposto na Cláusula XIX, a ciência da ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xi)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiii)** manter **(a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; **(b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCEPAR, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; **(c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto em caso de discussão administrativa ou judicial; e **(d)** atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que não estejam vinculados aos ambientes administrados e operacionalizados pela B3.

- (xiv) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando, com base na opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta, que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

**13.3** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares do CRI sejam remunerados ou para pagamento de despesas e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, a Emissora está autorizada a emitir nova série de títulos de securitização desta Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

**13.3.1.** Na hipótese da Cláusula 13.3 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos investidores ou para pagamento de despesas. Este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

## **CLÁUSULA XIV – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**14.1** A Emissora nomeia e constitui a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, como agente fiduciário da Emissão, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses

da comunhão dos Titulares de CRI.

**14.2.** O Agente Fiduciário declara que:

- (i)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v)** recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vi)** não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM 17, conforme Anexo III ao presente Termo de Securitização;
- (viii)** observou os requisitos previstos nos incisos do artigo 6º da Resolução CVM 17, de forma que pode ser nomeada para atuar na função de Agente Fiduciário desta Emissão;
- (ix)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou

integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

- (x) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Empreendedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xi) em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE N° 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que futuramente vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme aplicável, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e
- (xii) não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores.

**14.3.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até **(i)** a Data de Vencimento ou até que todas as obrigações devidas pela Emissora tenham sido cumpridas, conforme o caso, ou **(ii)** sua efetiva substituição.

**14.4.** Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

- (i)** exercer suas atividades observando os princípios da boa-fé, da transparência e da lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, mediante análise das informações encaminhadas pela Emissora ou pela Empreendedora conforme o caso;
- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de

qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista no texto da Resolução CVM 17;

- (v) conservar em boa guarda, toda a documentação relacionada com o exercício de suas funções;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, conforme Resolução CVM 17;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Empreendedora;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do respectivo Patrimônio Separado;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, na forma da Cláusula XVI abaixo;
- (xiii) comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



- (xiv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Emissora, com base nas informações encaminhadas pelo Escriturador e/ou pela B3 sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador e a B3, a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (xv) coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, se aplicável;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas dispostas neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto no texto na Resolução CVM 17;
- (xviii) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (xix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Resolução CVM 17; e
- (xx) fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de três dias úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430.

**14.5.** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos dos Documentos da Operação e da legislação em vigor, uma remuneração correspondente a **(i)** uma parcela única no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais); e **(ii)** a parcelas anuais no valor de R\$16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo

a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI, sendo que o valor indicado nesta Cláusula 14.5 será atualizada pelo IPCA, na menor periodicidade admitida em lei, ou na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

**14.6.** No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, em que haja necessidade de elaboração, validação de minutas de atas, documentos, contratos, assim como reunião externa à sede do Agente Fiduciário serão cobrados, adicionalmente, o valor líquido mínimo de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem dedicado para tais atividades.

**14.7.** As parcelas citadas nas cláusulas acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF de responsabilidade da fonte pagadora e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**14.8.** A remuneração definida nas cláusulas acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com sua remuneração.

**14.9.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário observado o quórum previsto na Cláusula 14.5 abaixo. Caso não haja quórum de deliberação em primeira ou segunda convocação a Securitizadora definirá o prestador de serviço, unilateralmente.

**14.10.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto:

- (i) a qualquer tempo, pelo voto favorável dos Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na referida Assembleia de Titulares de CRI; ou

- (ii) na hipótese de descumprimento pelo Agente Fiduciário de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos na Cláusula 14.5 abaixo, desde que previamente notificado não sane a inadimplência no prazo aplicável.

**14.11.** O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**14.12.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização junto ao Custodiante.

**14.13.** Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares de CRI para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

**14.14.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**14.15.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, observado o previsto no artigo 29, inciso II da Lei nº 14.430.

**14.16.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão, todos apurados por sentença judicial com trânsito em julgado.

**14.17.** O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito

cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e da Lei nº 14.430, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

**14.19** Na presente data, o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V, sem prejuízo de sua atualização em sua página na rede mundial de computadores, conforme previsto no parágrafo 3º, artigo 15, da Resolução CVM 17.

## **CLÁUSULA XV – CASCATA DE PAGAMENTOS**

**15.1.** A partir da Data de Emissão até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários, observada, obrigatoriamente, a seguinte ordem de alocação (“Cascata de Pagamentos”):

- (i) pagamento das Despesas, previstas neste Termo de Securitização, se aplicável;
- (ii) formação do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii) multa e juros moratórios dos CRI, se aplicável;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI;
- (v) pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, se aplicável;

- (vi) pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso; e
- (vii) após a quitação integral dos CRI, a devolução de eventuais valores remanescentes e excedentes no Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e do Fundo de Despesas.

## **CLÁUSULA XVI – ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI**

**16.1.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**16.2.** Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, observado o disposto neste item;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do patrimônio separado nos termos do Art. 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (v) deliberar sobre a realização, ou não, do Resgate Antecipado Obrigatório, caso tenha ocorrido qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de

Debêntures;

- (vi) majoração na remuneração ou substituição dos Prestadores de Serviço, incluindo a Monitora, conforme descrito neste Termo de Securitização;
- (vii) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI;
- (viii) alteração da Remuneração dos CRI; e
- (ix) a orientação de voto da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, a ser manifestado em qualquer assembleia geral de debenturistas convocada pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**16.3.** A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação. Adicionalmente, na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a Emissora deverá, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar ciência de sua ocorrência, convocar uma assembleia geral de titulares dos CRI, para deliberar sobre o Resgate Compulsório Obrigatório dos CRI.

**16.3.1** A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, nos termos do Art. 26 da Resolução CVM 60, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias da data de sua realização.

**16.3.2.** A convocação das Assembleia Gerais, deverão ser serão disponibilizados, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na forma do §5º do Art. 44, do Art. 45 e da alínea “b” do Art. 46 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar ao Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. Nas mesmas datas das publicações de editais das Assembleias Gerais, esses serão **(a)** encaminhados pela Securitizadora, na forma do artigo 26 da Resolução CVM 60, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), e as comprovações de envio serão consideradas como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos

Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(b)** encaminhados ao Agente Fiduciário.

**16.3.3.** Independentemente das formalidades previstas na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Titulares de CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares de CRI em Circulação.

**16.4.** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á com qualquer número de Titulares de CRI presentes, conforme Art. 28 da Resolução CVM 60.

**16.4.1.** Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia.

**16.4.2.** Admite-se a realização das Assembleias de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares de CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares de CRI, bem como a gravação integral da referida assembleia, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60.

**16.4.3.** Realizada a Assembleia de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, a ata da referida assembleia deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

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

**16.4.5.** A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou, **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário; **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

**16.5.** Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia.

**16.5.1.** As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

**16.5.2.** A deliberação e aprovação da substituição de Prestadores de Serviço está sujeito ao quórum de deliberação geral, previsto na Cláusula 14.5. acima, exceto com relação à substituição do Agente Fiduciário, que seguirá o previsto na Cláusula XII deste Termo de Securitização.

**16.5.3.** Nos termos das Cláusulas 3.14.1 e 3.14.2 do Contrato de Alienação Fiduciária, fica previamente autorizada **(i)** a baixa do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, se, e somente se, o Serviço de Registro de Imóveis recusar-se a proceder o registro de incorporação imobiliária do Empreendimento em decorrência da existência do ônus de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que, nesta hipótese, a baixa do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel somente será realizada com a constituição, em ato contínuo, da alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas do Empreendimento em favor da Emissora; e **(ii)** após o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento na matrícula do Imóvel, pelo competente Serviço de Registro de Imóveis, será autorizada, pela Emissora, a substituição da Alienação Fiduciária do Imóvel, com a baixa do respectivo ônus e a constituição, em ato contínuo, da alienação fiduciária das unidades autônomas do Empreendimento outorgadas à Emissora, selecionadas na forma prevista na Cláusula 2.2.1 do Acordo, em favor da Emissora.

**16.6.** As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado pela Emissora o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.



**16.7.** Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

**16.8.** A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(iii)** mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI de prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**16.9.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da assembleia.

**16.10.** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição ou da aquisição de novos direitos creditórios pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos Prestadores de Serviço; **(v)** representem alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; e **(vi)** decorrer de correção de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI e que não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**16.11.** Caso a Devedora identifique a possibilidade de não recebimento da totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras até a Data de Vencimento, a Emissora deverá convocar, dentro do prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento da convocação da assembleia geral de debenturistas enviada pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.11.1 (i) da Escritura de Emissão de Debêntures, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI específica para deliberar sobre **(i)** a autorização ou não da realização da Dação em Pagamento no âmbito das Debêntures; **(ii)** a proposta da Emissora para distribuição, entre os Titulares dos CRI, da propriedade da totalidade das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas em favor da Debenturista e/ou da cessão da totalidade dos direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas, os quais poderão ser representados por competentes cédulas de crédito imobiliário, e a realização, consequente, do resgate da totalidade dos CRI mediante Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e Art. 22, inciso XV da Lei nº 14.430.

## **CLÁUSULA XVII - DESPESAS**

**17.1.** As seguintes despesas de estruturação serão pagas com recursos do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parcela do Preço de Integralização devido à Devedora:

- (i)** remuneração da Instituição Custodiante, conforme indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (ii)** remuneração do Escriturador, conforme indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (iii)** remuneração do Agente Fiduciário, conforme indicada na Cláusula XII deste Termo de Securitização;
- (iv)** remuneração do Coordenador Líder, conforme indicada na Cláusula XII deste Termo de Securitização;
- (v)** todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos direitos creditórios do CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos;

- (vi) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Empreendedora, bem como os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (vii) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (viii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (x) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xi) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Empreendedora;
- (xii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

- (xiv) despesas relativas aos contratos de assessoria financeira e jurídica;
- (xv) despesas referentes à contratação de instituição intermediária responsável pela distribuição dos CRI;
- (xvi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xix) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xx) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (xxi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e cobrança dos créditos inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos créditos;
- (xxiii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxiv) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

- (xxv) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (xxvi) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação;
- (xxvii) honorários e demais verbas e despesas iniciais devidos aos Prestadores de Serviços, a advogados, consultores, inclusive auditores independentes, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, de processo de diligência legal e financeira, bem como da emissão de opinião legal relacionada à Emissão;
- (xxviii) despesas da Emissora, tais como a Taxa de Administração, pagamento de taxas, emolumentos e manutenção dos registros do CRI perante a B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xxix) despesas com registro dos Documentos da Operação em cartórios de registro de títulos e documentos, conforme aplicável, e com o registro deste Termo de Securitização na Central Depositária, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Empreendedora; e
- (xxx) quaisquer outras despesas referentes à estruturação e emissão dos CRI.

**17.2.** As seguintes despesas recorrentes serão pagas com recursos do Patrimônio Separado (“Despesas Recorrentes”):

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação

societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- (ii)** remuneração dos Prestadores de Serviço da Emissão;
- (iii)** todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (iv)** averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (v)** em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (vi)** os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (vii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os

interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

- (viii)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (ix)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (x)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xii)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xiv)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xv)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral de titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

- (xvi)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xvii)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (xviii)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xix)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (xx)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxi)** os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais



propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

- (xxii)** os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;
- (xxiii)** quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- (xxiv)** quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (xxv)** quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxvi)** quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xxvii)** quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

**17.3.** As Despesas descritas nas cláusulas acima serão arcadas pelo Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI as relativas: **(i)** à custódia e liquidação dos CRI subscritos por eles, as quais serão pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira por eles contratada para a prestação do serviço de corretagem; **(ii)** ao pagamento dos tributos que eventualmente incidam sobre os rendimentos auferidos decorrentes dos CRI; e **(iii)** nos casos previstos de **(a)** multas eventualmente aplicadas por órgãos reguladores e/ou demais entidades, desde que não seja por culpa exclusiva da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; e **(b)** honorários de advogados e agentes de cobrança e demais Prestadores de Serviço, custas e despesas a serem incorrida em defesa dos interesses dos Titulares de CRI em juízo ou fora dela, inclusive o valor da condenação, caso o mesmo venha a ser vencido, em caso de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso não haja recursos disponíveis no Patrimônio Separado, mediante adiantamento de recursos em benefício do Patrimônio Separado, quando insuficiente o Patrimônio Separado.

17.4. Quaisquer despesas não dispostas acima serão imputadas à Emissora, salvo se: **(i)** tratar de encargos não previstos e que sejam, no entender da Emissora, próprios ao Patrimônio Separado e exigíveis para sua boa administração; e **(ii)** houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA XVIII – FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

18.1. Os fatores de risco aplicáveis aos CRI estão dispostos no Anexo VI deste Termo de Securitização.

18.2. As informações tributárias aplicáveis aos CRI estão dispostas, de forma não exaustiva, no Anexo VII deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA XIX – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

19.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

*Se para a Emissora:*

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,

Curitiba – PR

CEP 80.410-180

At: Rafael de Lima Felcar

Telefone: (41) 98815-9011

E-mail: [rafael@felcar.com.br](mailto:rafael@felcar.com.br)

*Se para o Agente Fiduciário:*

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi,

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: [fiduciario@commcor.com.br](mailto:fiduciario@commcor.com.br)

19.1.1. As comunicações: **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob

protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** via correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**19.1.2.** A mudança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito.

**19.2.** Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso, no website da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM em até 2 (dois) Dias Úteis à data em que for divulgada a ocorrência dos referidos fatos ou atos relevantes. O aviso acima descrito deverá ser enviado pela Securitizadora ao Agente Fiduciário na mesma data da sua realização. Os editais de convocações de Assembleias Gerais serão realizados na forma da Cláusula XIV.

**19.2.1.** O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

**19.2.2.** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de informações Fundos.Net, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **CLÁUSULA XX – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**20.2.** A tolerância e as concessões recíprocas: **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade tanto da Emissora quanto do Agente Fiduciário.

**20.3.** Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

**20.4.** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pela Assembleia de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**20.5.** É vedada a promessa ou a cessão, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância dos Titulares de CRI.

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

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

**20.8.** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico por autoridade competente e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

**20.10.** Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes acordam e aceitam que este instrumento e qualquer aditamento podem ser assinados eletronicamente por meio de qualquer plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade de cada Parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração. As Partes acordam que

independentemente da data e do local em que a assinatura eletrônica de qualquer dos signatários for realizada, a data e o local deste instrumento serão aqueles escolhidos pelas Partes ao final deste instrumento.

## **CLÁUSULA XXI – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

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

**21.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da interpretação deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**21.3.** Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

[\*\*\*]

## CRI Praiatur I 1º Aditamento ao Termo de Securitização (v.3.5).docx

Documento número #df3fb714-2645-46c6-a0e1-edd4b11451d6

Hash do documento original (SHA256): 4fd5c3f0a9bd8fd28fef8b0cf5f3770db301b4ce88b4e7c62e949d31910c6139

Hash do PAdES (SHA256): e4d211f4db749bdc94efa7a9ce8d6874e55fb4c579a2da8ac5d470c22c818935

### Assinaturas

 **Marcos Antonio de Godoy**

CPF: 378.235.388-90

Assinou como testemunha em 03 mai 2023 às 13:54:28

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 05 ago 2023

 **Eduardo Ippolito**

CPF: 022.111.178-64

Assinou como parte em 03 mai 2023 às 11:42:56

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 ago 2023

 **Cesar Queiroz Botelho**

CPF: 332.264.208-95

Assinou como parte em 03 mai 2023 às 11:45:30

Emitido por AC Imprensa Oficial SP RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 01 dez 2024

 **Leticia Ciambriotti Gottlob**

CPF: 456.001.408-60

Assinou como testemunha em 03 mai 2023 às 11:20:50

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 jul 2027

### Log

- 03 mai 2023, 11:19:17 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a criou este documento número df3fb714-2645-46c6-a0e1-edd4b11451d6. Data limite para assinatura do documento: 05 de maio de 2023 (23:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 03 mai 2023, 11:19:53 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: marcos.godoy@felcar.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Antonio de Godoy e CPF 378.235.388-90.

- 03 mai 2023, 11:19:53 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: rafael@auzzacapital.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael de Lima Felcar e CPF 052.385.489-74.
- 03 mai 2023, 11:19:53 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: eippolito@commcor.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Ippolito e CPF 022.111.178-64.
- 03 mai 2023, 11:19:53 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: cesarbotelho@commcor.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cesar Queiroz Botelho e CPF 332.264.208-95.
- 03 mai 2023, 11:19:53 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: leticia@auzzacapital.com para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Leticia Ciambromi Gottlob e CPF 456.001.408-60.
- 03 mai 2023, 11:20:50 Leticia Ciambromi Gottlob assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 456.001.408-60. IP: 191.177.187.55. Componente de assinatura versão 1.489.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 mai 2023, 11:42:56 Eduardo Ippolito assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.111.178-64. IP: 189.90.11.20. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5896832 e longitude -46.678016. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.489.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 mai 2023, 11:45:30 Cesar Queiroz Botelho assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 332.264.208-95. IP: 189.39.13.165. Componente de assinatura versão 1.489.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 mai 2023, 13:54:28 Marcos Antonio de Godoy assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 378.235.388-90. IP: 177.92.49.247. Componente de assinatura versão 1.489.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 mai 2023, 00:00:08 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: data limite para assinatura foi atingida. Processo de assinatura concluído para o documento número df3fb714-2645-46c6-a0e1-edd4b11451d6.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº df3fb714-2645-46c6-a0e1-edd4b11451d6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## CRI Praiatur I 1º Aditamento ao Termo de Securitização (v.3.5).pdf

Documento número #cb9f4cd6-e5a6-4fea-983a-4ccc0b18d8c0

Hash do documento original (SHA256): 8bc83ef06dfd3b5552ca11467a9fabeb59acc1772188981d4c7cebdb394da29

Hash do PAdES (SHA256): a27878bd4b327a39a4aaef1855078e99ab4ae5bfc4f52bc8b137f313c255377

### Assinaturas

✓ **Marcos Antonio de Godoy**

CPF: 378.235.388-90

Assinou como testemunha em 08 mai 2023 às 15:50:43

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 05 ago 2023

✓ **Rafael de Lima Felcar**

CPF: 052.385.489-74

Assinou como parte em 09 mai 2023 às 17:19:00

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 nov 2027

✓ **Leticia Ciambromi Gottlob**

CPF: 456.001.408-60

Assinou como testemunha em 08 mai 2023 às 14:54:37

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 jul 2027

✓ **Eduardo Ippolito**

CPF: 022.111.178-64

Assinou como parte em 08 mai 2023 às 15:04:10

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 ago 2023

✓ **Cesar Queiroz Botelho**

CPF: 332.264.208-95

Assinou como parte em 08 mai 2023 às 15:16:49

Emitido por AC Imprensa Oficial SP RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 01 dez 2024

### Log

08 mai 2023, 14:45:45

Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a criou este documento número cb9f4cd6-e5a6-4fea-983a-4ccc0b18d8c0. Data limite para assinatura do documento: 07 de junho de 2023 (14:45). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.



- 08 mai 2023, 14:47:15 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: marcos.godoy@felcar.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Antonio de Godoy e CPF 378.235.388-90.
- 08 mai 2023, 14:47:15 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: rafael@auzzacapital.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael de Lima Felcar e CPF 052.385.489-74.
- 08 mai 2023, 14:47:15 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: leticia@auzzacapital.com para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Leticia Ciambromi Gottlob e CPF 456.001.408-60.
- 08 mai 2023, 14:48:37 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: eippolito@commcor.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Ippolito e CPF 022.111.178-64.
- 08 mai 2023, 14:48:37 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: cesarbotelho@commcor.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cesar Queiroz Botelho e CPF 332.264.208-95.
- 08 mai 2023, 14:48:57 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 12 de maio de 2023 (23:55).
- 08 mai 2023, 14:54:37 Leticia Ciambromi Gottlob assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 456.001.408-60. IP: 177.92.49.247. Componente de assinatura versão 1.491.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 mai 2023, 15:04:10 Eduardo Ippolito assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.111.178-64. IP: 189.90.11.20. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.678016. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.491.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 mai 2023, 15:16:49 Cesar Queiroz Botelho assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 332.264.208-95. IP: 189.39.13.165. Componente de assinatura versão 1.491.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 mai 2023, 15:50:43 Marcos Antonio de Godoy assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 378.235.388-90. IP: 177.92.49.247. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.4330583 e longitude -49.2788666. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.492.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 mai 2023, 17:19:00 Rafael de Lima Felcar assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.385.489-74. IP: 179.99.118.39. Componente de assinatura versão 1.493.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

09 mai 2023, 17:19:01

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número cb9f4cd6-e5a6-4fea-983a-4ccc0b18d8c0.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº cb9f4cd6-e5a6-4fea-983a-4ccc0b18d8c0, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA AUZZA SECURITIZADORA S.A. DEVIDOS PELA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta registrada na Categoria B, companhia securitizadora categoria S2, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Art. 26, inciso III, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto, com a Emissora, as “Partes”);

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) as Partes celebraram em 26 de abril de 2023, o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auzza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Termo de Securitização”);
- (ii) até a presente data não foi iniciada a Oferta dos CRI, de modo que nenhum CRI foi subscrito por quaisquer Investidores;

(iii) as Partes desejam ajustar a remuneração dos CRI para fins de atendimento à exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e

(iv) as Partes dispuseram 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.

**ISTO POSTO**, resolvem as Partes, celebrar o presente “*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Aditamento”).

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento, não expressamente aqui definidos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES**

2.1. As Partes decidem fixar uma remuneração piso para os CRI, equivalente a 12,00% (doze por cento) ao ano, de modo que a Cláusula 6.2 do Termo de Securitização passará a vigorar com a seguinte redação:

*“6.2. Remuneração. A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 12,00% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme a fórmula abaixo (“Juros Remuneratórios”):*

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

*Onde:*

*J = valor unitário da Remuneração dos CRI, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;*

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme definido acima;

$$\text{Fator de Juros} = (i+1)^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:

$i = 12,00\%$ ;

DCP = é o número de dias entre a Data de Integralização (inclusive) ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DCP” um número inteiro.”

2.2. Em decorrência da alteração da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, as Partes decidem renumerar a antiga Cláusula 6.2. do Termo de Securitização que passará a vigorar na forma da Cláusula 6.2.1 do Anexo I deste Aditamento, com a seguinte redação:

**“6.2.1. Prêmio.** Os CRI farão jus a um pagamento de prêmio, vinculado à remuneração das Debêntures, que será calculado com base em participação nos lucros da Emissora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, de acordo nos seguintes critérios e parâmetros, previstos na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures (“Remuneração Variável”):

- (i) nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá aplicar os recursos obtidos com a integralização das Debêntures, no Empreendimento, mediante a subscrição e integralização das Cotas da SCP, de modo que a Emissora será titular de direito de propriedade das Unidades Autônomas Futuras, sendo que a Remuneração será paga à Emissora conforme haja recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras;
- (ii) as Debêntures fazem jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras,

*deduzidos os custos relacionados com (a) comissão de intermediação da comercialização das Unidades Autônomas Futuras; (b) custos e emolumentos devidos para registro da propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora, que não sejam arcados pela Empreendedora; (c) tributos e contribuições fiscais incidentes sobre a Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; e (d) demais custos relacionados com a Emissão e com a SCP, que não sejam arcados pela Empreendedora; e*

*(iii) nos termos da Cláusula 3.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a remuneração das Debêntures será paga à Emissora após a liquidação financeira das Unidades Autônomas Futuras e o efetivo recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras pela Devedora, mediante (a) o recebimento da distribuição de lucros da SCP; e/ou (b) caso a distribuição de lucros da SCP ou o pagamento do resgate das Cotas da SCP seja realizada in natura, por meio da dação das Unidades Autônomas Futuras em pagamento, a remuneração das Debêntures será paga conforme liquidação financeira da comercialização direta das Unidades Autônomas Futuras pela própria Devedora.”*

2.3. As Partes decidem alterar a Cláusula 6.3 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*“6.3. Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI. A Remuneração dos CRI será paga da seguinte forma: (i) os Juros Remuneratórios serão pagos na Data de Vencimento, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos; e (ii) o Prêmio dos CRI será pago dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da remuneração das Debêntures pela Emissora, que será paga pela Devedora de forma (a) ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Devedora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Devedora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Devedora; e (b) extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Devedora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Devedora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.”*

2.4. Em decorrência das alterações acima, as Partes decidem alterar os itens (xi) e (xii) da Cláusula 5.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“**5.1.** (...)”

**(xi)** Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus aos Juros Remuneratórios que serão pagos na Data de Vencimento, conforme indicado no Anexo II do Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos.

**(xii)** Pagamento do Prêmio: O prêmio (Remuneração Variável) será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, na Conta do Patrimônio Separado, da remuneração das Debêntures, que será paga de forma **(a)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Emissora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Emissora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Emissora; e **(b)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Emissora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Emissora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.”

2.5. Em atendimento à exigência formulada pela B3, as Partes resolvem alterar a Cláusula 3.3 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“**3.3.** Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto ao Custodiante, nos termos do Art. 23, parágrafo único da Lei nº 10.931, que assinará a declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização, bem como será registrado junto à B3, nos termos do Art. 26 § 1º da Lei nº 14.430.”

2.6. Em atendimento à exigência formulada pela B3, as Partes resolvem incluir a Cláusula 7.2.1 no Termo de Securitização, com a seguinte redação:

“**7.2.1.** O valor a ser pago em relação aos CRI no âmbito do Resgate Antecipado Total Obrigatório, será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Total Obrigatório.”

2.7. As Partes decidem alterar o Anexo II do Termo de Securitização, que passará a vigorar na forma do Anexo II deste Aditamento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

3.2. As Partes resolvem consolidar as alterações realizadas no Termo de Securitização, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar em sua versão consolidada, conforme constante do Anexo I deste Aditamento.

### **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

4.1. As Partes acordam que este Aditamento será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200- 2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “*trilha de auditoria digital*” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, 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 Aditamento.

4.2. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.3. Este Aditamento é celebrado 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.

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



4.5. Este Aditamento não constitui novação ou renúncia do Termo de Securitização, total ou parcial, de modo que todos os direitos e obrigações estipulados no Termo de Securitização continuam em pleno vigor, excetuando-se o quanto expressamente alterado por este Aditamento.

4.6. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

Curitiba, 22 de maio de 2023.

*(restante da página intencionalmente em branco)*

*(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.)*

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

*Leticia Ciambromi Gottlob*

*RG 38.726.635-5 SSP/SP*

2. \_\_\_\_\_

*Marcos Antônio de Godoy*

*RG 40.381.343-8 SSP/SP*

## ANEXO I

### VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

#### **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA AUZZA SECURITIZADORA S.A. DEVIDOS PELA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Art. 26, inciso III, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto, com a Emissora, as “Partes”);

firmam o presente Termo de Securitização (conforme abaixo definido) de acordo com a Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização de créditos imobiliários e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

#### **CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES**

**1.1.** Exceto se expressamente indicado **(i)** as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros documentos significam uma referência a tais documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“ <u>Acordo</u> ”:	significa o “ <i>Acordo de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Empreendedora, a Emissora, a Devedora e o Fiador, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Adiantamentos</u> ”:	significam os adiantamentos de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, conforme previsto nas Cláusulas 2.6 e seguintes do Acordo;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	significa a <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50;
“ <u>Agente de Liquidação</u> ”:	Significa o <b>BANCO ARBI S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Niemayer, nº 2, Vidigal, CEP 22.450-220, inscrita no CNPJ sob o nº 54.403.563/0001-50;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	significa a alienação fiduciária do Imóvel, qual seja, um terreno com área de 10.548,44m <sup>2</sup> , com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais que compõem o capital social da SPE Praiatur, constituída pelos sócios da Empreendedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação civil sem fins lucrativos, com

	sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230 13º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Anexos</u> ”:	significam os anexos deste Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	significa o “ <i>Anúncio de Encerramento</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado, informando o resultado da distribuição dos CRI, e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	significa o <i>Anúncio de Início</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 59 § 3º da Resolução CVM 160;
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”:	significa a assembleia geral de Titulares de CRI em Circulação, realizada na forma da Cláusula XVI deste Termo de Securitização;
“ <u>Ato Societário da Devedora</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Ato Societário da Emissora</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Ato Societário da Empreendedora</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Atos Societários</u> ”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	significa a <b>UHY BENDORAYTES &amp; CIA AUDITORES INDEPENDENTES</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, Bloco 3, Salas 1301 a 1305, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77,

	auditor independente contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	significa o “ <i>Aviso ao Mercado</i> ” da Oferta a ser divulgado ao mercado e encaminhado à CVM e à B3, nos termos do Art. 57 § 4º da Resolução CVM 160;
“ <u>B3</u> ”:	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>BACEN</u> ” ou “ <u>Banco Central</u> ”:	significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	significa o boletim de subscrição do CRI, por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalização sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
“ <u>Brasil</u> ” ou “ <u>País</u> ”:	significa a República Federativa do Brasil;
“ <u>CARF</u> ”:	significa o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais;
“ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”:	significa a ordem de alocação dos recursos recebidos da liquidação dos Créditos Imobiliários, pela Emissora, conforme estabelecido na Cláusula XV deste Termo de Securitização;
“ <u>CCI</u> ”:	significa a cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Central Depositária</u> ”:	significa a B3, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira;

“ <u>CETIP21</u> ”:	significa o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CMN</u> ”:	significa o Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ</u> ”:	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	significa o “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> ”.
“ <u>Código Civil</u> ”:	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil Brasileiro</u> ”:	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Condições Precedentes para Distribuição</u> ”:	significam as condições precedentes para distribuição dos CRI no âmbito da Oferta, previstas na Cláusula 3.1. do Contrato de Distribuição;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	significa a conta corrente nº 130023194, da agência 2256, do banco Santander (033), de titularidade da Emissora, aberta e usada exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, nos termos do Art. 37 da Resolução CVM 60, <b>(i)</b> na qual serão depositados <b>(a)</b> os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, devidos e pagos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(b)</b> os valores recuperados em decorrência de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; e <b>(c)</b> quaisquer outros recursos legitimamente relacionados à Emissão; e <b>(ii)</b> para a qual serão transferidos os recursos necessários para a formação e manutenção do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a SPE Praiatutur e a Securitizadora, em 3 de abril de 2023;

<p>“<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças</i>”, celebrado entre os sócios da SPE Praiatur e a Securitizadora, em 3 de abril de 2023;</p>
<p>“<u>Contrato de Custódia</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Títulos e Outras Avenças</i>”, celebrado entre a Emissora e o Custodiante;</p>
<p>“<u>Contrato de Distribuição</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, com Registro Automático perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auzza Securitizadora S.A.</i>”, celebrado entre a Empreendedora, o Fiador, a Devedora e o Coordenador Líder, em 26 de abril de 2023;</p>
<p>“<u>Contrato de Escrituração</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração, Agente Liquidante e Outras Avenças</i>”, celebrado entre a Emissora e o Escriturador;</p>
<p>“<u>Coordenador Líder</u>”:</p>	<p>significa a <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13;</p>
<p>“<u>Coordenadores</u>”:</p>	<p>significa a Securitizadora em conjunto com o Coordenador Líder;</p>
<p>“<u>Créditos Imobiliários</u>”:</p>	<p>significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos Encargos Moratórios (conforme</p>



	definidos na Escritura de Emissão de Debêntures);
“ <u>CRI</u> ”:	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão da Securitizadora;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	significa para fins de constituição de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos <b>(i)</b> os CRI detidos pela Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, <b>(ii)</b> os CRI detidos pelos prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, <b>(iii)</b> os CRI detidos por qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar;
“ <u>Custodiante</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	significa a <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46;
“ <u>CVM</u> ”:	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Dação em Pagamento</u> ”:	significa a realização da Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI mediante dação em pagamento das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas e/ou direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas e ainda não quitadas, caso, na Data de Vencimento, a Emissora não tenha recebido a totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras, mediante distribuição de lucros da SCP, e desde que autorizado previamente pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 16.11 abaixo;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 26 de abril de 2023;

“ <u>Data de Integralização</u> ”:	significa cada data de integralização dos CRI, conforme indicada nos respectivos boletins de subscrição;
“ <u>Data de Medição</u> ”:	Significa, trimestralmente, desde a última medição realizada, o dia 15 (quinze) do referido mês de verificação, ou em periodicidade menor, conforme solicitação da Emissora ou da Empreendedora;
“ <u>Data de Pagamento da Amortização dos CRI</u> ”:	significa a data em que a Emissora deverá realizar o pagamento da amortização dos CRI, qual seja, a Data de Vencimento, conforme descrito no Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</u> ”:	significa cada uma das datas em que a Emissora deverá realizar o pagamento da Remuneração dos CRI, conforme descrito na Cláusula VI deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 17 de julho de 2027;
“ <u>Debêntures</u> ”:	significam as 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora;
“ <u>Despesas de Estruturação</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para estruturação da Oferta, conforme descritas na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para manutenção da estrutura da Emissão, conforme descritas na Cláusula 17.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas</u> ”:	significam as Despesas de Estruturação e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;
“ <u>Devedora</u> ”:	significa a <b>CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO</b>

	<b>IMOBILIÁRIO SPE S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 45.205.869/0001-00;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	significam, quando referidos conjuntamente, <b>(i)</b> o Acordo; <b>(b)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(c)</b> o boletim de subscrição das Debêntures; <b>(d)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(e)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(f)</b> este Termo de Securitização; <b>(g)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(h)</b> o Boletim de Subscrição dos CRI e as declarações dos investidores; <b>(i)</b> quaisquer outros documentos relacionados à Operação; e <b>(j)</b> quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados;
“ <u>Emissão</u> ”:	significa a 5ª (quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	significa a <b>AUZZA SECURITIZADORA S.A.</b> , companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03;
“ <u>Empreendedora</u> ”:	significa a <b>PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 78.219.367/0001-98;
“ <u>Empreendimento</u> ”:	significa o empreendimento imobiliário de incorporação

	horizontal e vertical, no formato de condomínio edilício misto, por meio de unidades residenciais e comerciais, com, aproximadamente, 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com 4 (quatro) configurações distintas entre si e área de garagem, a ser edificado no Imóvel, conforme descrito no Acordo;
“ <u>Empreendimento-Alvo</u> ”:	significa o Empreendimento, para o qual serão destinados os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural</i> ”, celebrada em 26 de abril de 2023, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”:	significa a “ <i>Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i> ”, celebrada entre a Devedora, a Emissora, o Fiador e a Empreendedora, em 3 de abril de 2023;
“ <u>Escriturador</u> ”:	significa a <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	significam os eventos listados na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Fiador Volnei</u> ”:	significa o Sr. <b>VOLNEI JOSÉ KOCH</b> , brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 298.588 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 224.535.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa

	Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500;
“ <u>Fiadores</u> ”:	significam, conjuntamente, a Empreendedora, o Fiador Volnei e a SPE Praiatur;
“ <u>Fiança</u> ”:	significa a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Fundo de Desenvolvimento Imobiliário</u> ”	significa o fundo de desenvolvimento imobiliário que será formado, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora, mediante retenção dos recursos obtidos com a integralização dos CRI, mantido na Conta Centralizadora, que será equivalente a 100% (cem por cento) do saldo captado com a Oferta, após o pagamento das Despesas Iniciais;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	significa o fundo de despesas constituído a partir da retenção de parcela do preço de integralização das Debêntures, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, destinado ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado;
“ <u>Garantias</u> ”:	significam, conjuntamente, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Fiança;
“ <u>Imóvel</u> ”:	significa o terreno com área de 10.548,44m <sup>2</sup> , com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento;
“ <u>IN</u> ”:	significa Instrução Normativa;

“ <u>Interveniente</u> ”	significa a Sra. <b>TERESINHA DO CARMO RABELO KOCH</b> , brasileira, comerciante, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 452.268 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 305.656.429-87, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500;
“ <u>Investidores</u> ”:	significam, quando referidos conjuntamente, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	<p>significam as aplicações financeiras que podem ser realizadas com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam, <b>(i)</b> títulos públicos, <b>(ii)</b> títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, e/ou <b>(iii)</b> fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária.</p> <p>Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;</p>
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	significa o imposto sobre operações de câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	significa o imposto sobre operações com títulos e valores mobiliários;

“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRRF</u> ”:	significa o imposto de renda retido na fonte;
“ <u>JUCEPAR</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado do Paraná;
“ <u>JUCESC</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
“ <u>JTF</u> ”:	significa jurisdição de tributação favorecida;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	significam, em conjunto, as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, tais como a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei n.º 13.260, de 16 de março de 2016 e, conforme aplicável, o FCPA – Foreign Corrupt Practices Act e o UK Bribery Act, conforme aplicável. A U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act (UKBA), a OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e/ou as eventuais normas sobre essas matérias editadas e/ou que venham a ser editadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas (CSNU) e/ou pela União Europeia, bem como quaisquer sanções administradas ou impostas pelo Office of Foreign Assets Control, do Departamento do Tesouro dos Estados Unidos (OFAC), pelo Her Majesty’s Treasury, pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), pelo CSNU, pela União Europeia e/ou por seus comitês de sanções, e/ou inclusão da respectiva pessoa, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e/ou no Cadastro

	Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 4.591</u> ”:	significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 5.474</u> ”:	significa a Lei nº 5.474, de 18 de julho de 1968, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.385</u> ”:	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.929</u> ”:	significa a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>MDA</u> ”:	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Monitora</u> ”:	significa a empresa especializada a ser contratada pela Empreendedora, conforme aprovação prévia da Emissora, para elaboração do Relatório de Medição, ou outra empresa especializada que seja contratada pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado;
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”	significa o montante mínimo da Oferta, para fins de Distribuição Parcial, equivalente a 21.512 (vinte e um mil, quinhentos e doze) CRI;



<p><u>“Obrigações Garantidas”:</u></p>	<p>significam, quando referidas em conjunto, <b>(i)</b> todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, conforme aplicável, o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a remuneração e os encargos moratórios, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, incluindo, mas não se limitando, os custos com a Securitizadora, agente fiduciário, Custodiante, o Escriturador, o Agente de Liquidação, os assessores legais, despesas com contratação de eventuais outros prestadores de serviços inerentes à emissão, à subscrição de Debêntures e à Oferta, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão, nos termos do Art. 822 do Código Civil, incluindo todos os custos e despesas relativos à constituição, formalização, excussão e/ou execução das garantias previstas na Escritura de Emissão, nas datas previstas na Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão; e <b>(ii)</b> todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta, às Debêntures e aos CRI, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado;</p>
<p><u>“Oferta”:</u></p>	<p>significa a oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos do Art. 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> será intermediada pelos Coordenadores; e <b>(iii)</b> será automaticamente registrada perante a CVM;</p>
<p><u>“Partes Relacionadas”:</u></p>	<p>significam os sócios, administradores e sociedades sob controle comum e coligadas de uma determinada pessoa;</p>

<p>“<u>Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto <b>(i)</b> pelos Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; <b>(iii)</b> pelos Investimentos Permitidos; e <b>(iv)</b> pela Conta do Patrimônio Separado e quaisquer valores que nela sejam depositados;</p>
<p>“<u>Pênalti</u>”:</p>	<p>significa o montante equivalente a equivalente a uma remuneração equivalente a 26% (vinte e seis por cento) ao ano, calculada pro rata die desde a Data de Emissão até a data prevista para realização do Resgate Antecipado Total Obrigatório das Debêntures;</p>
<p>“<u>Preço de Integralização</u>”:</p>	<p>significa o Valor Nominal Unitário do respectivo CRI na sua Data de Integralização, após a primeira data de integralização dos CRI, o Preço de Integralização corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização dos CRA até a efetiva Data de Integralização dos CRI sendo admitida a aplicação de ágio ou deságio;</p>
<p>“<u>Prestadores de Serviços</u>”:</p>	<p>significa <b>(i)</b> a Emissora; <b>(ii)</b> o Agente Fiduciário; <b>(iii)</b> o Custodiante; <b>(iv)</b> a Monitora; <b>(v)</b> o Escriturador; <b>(vi)</b> o Agente de Liquidação; e <b>(vii)</b> a B3, quando referidos em conjunto;</p>
<p>“<u>Prospecto Definitivo</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auçza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i>”;</p>
<p>“<u>Prospecto Preliminar</u>”:</p>	<p>significa o “<i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auçza Securitizadora S.A., devidos CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i>”;</p>

“ <u>Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras</u> ”:	significa a receita obtida pela liquidação financeira da comercialização das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora, nos termos do Acordo;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	significa o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI;
“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”:	significa a remuneração que será paga aos Titulares dos CRI, calculada de acordo com os parâmetros e critérios descritos na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Relatório de Medição</u> ”:	significa o relatório de evolução de obras, elaborado pela Monitora;
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, que será realizado na hipótese da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Total Obrigatório das Debêntures</u> ”:	significa o resgate antecipado total obrigatório das Debêntures, a ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 6.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 23</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022;
“ <u>RFB</u> ”:	significa a Receita Federal do Brasil;

“ <u>SCP</u> ”:	significa a sociedade em conta de participação constituída entre a Devedora, na qualidade de sócia oculta, e a SPE Praiatur, na qualidade de sócia ostensiva, disciplinando a participação da Devedora no Empreendimento, nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação</i> ”, celebrado em 3 de abril de 2023;
“ <u>SPE Praiatur</u> ”:	significa a <b>MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	tem seu significado atribuído na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auxza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.</i> ”;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	significam os titulares dos CRI;
“ <u>Unidades Autônomas Futuras</u> ”:	significam as unidades autônomas futuras que serão atribuídas à Devedora, conforme descritas na Cláusula 2.2 do Acordo;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	significa o montante equivalente a R\$1.222.800,00 (um milhão, duzentos e vinte e dois mil e oitocentos reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	significa o valor nominal unitário dos CRI que, na Data de Emissão, corresponde a R\$1.000,00 (mil reais);
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	significa o valor total da Emissão, na Data de Emissão, equivalente a R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões,

	oitocentos e oitenta nove mil reais), observada a possibilidade redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial;
--	---

**1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**1.3.** Considerando a obrigação da Empreendedora transferir o Imóvel para a SPE Praiatur para fins de incorporação imobiliária e implementação do Empreendimento, para fins de interpretação todas as obrigações aqui relacionadas à construção do Empreendimento, bem como toda e qualquer obrigação aqui descrita e atribuída à Empreendedora deverão ser entendidas como obrigações solidárias da Empreendedora e da SPE Praiatur, especialmente aquelas assumidas perante à Emissora.

## **CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS**

**2.1.** A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 3 de abril de 2023 (“Ato Societário da Emissora”).

**2.2.** A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações da Assembleia Geral de Acionistas da Devedora, na qual foram deliberadas **(i)** as condições da emissão das Debêntures; **(ii)** a vinculação das Debêntures aos CRI; bem como **(iii)** a autorização aos administradores da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Debêntures, podendo, inclusive, celebrar aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures (“Ato Societário da Devedora”).

**2.3.** As Garantias foram outorgadas com base nas deliberações da Reunião de Sócios da SPE Praiatur, realizada em 3 de abril de 2023 (“Atos Societários da Empreendedora” e, em conjunto, com o Ato Societário da Emissora e o Ato Societário da Devedora, os “Atos Societários”).

2.4. O (i) Ato Societário da Devedora e o Ato Societário da Emissora foram devidamente protocolados para registro e arquivamento perante a JUCEPAR; e (ii) o Ato Societário da Empreendedora foi devidamente protocolado para registro e arquivamento perante a JUCESC.

### **CLÁUSULA III – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS AOS CRI**

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo seus respectivos acessórios, aos CRI objeto da Emissão, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI e sujeitos ao Regime Fiduciário constituído pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização.

3.2. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que, nesta data, não há qualquer conflito de interesses existentes entre ambos e/ou quaisquer Prestadores de Serviços da Emissão. O Agente Fiduciário apresenta a declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

3.3. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto ao Custodiante, nos termos do Art. 23, parágrafo único da Lei nº 10.931, que assinará a declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização, bem como será registrado junto à B3, nos termos do Art. 26 § 1º da Lei nº 14.430.

### **CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

4.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula IV. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430.

4.2. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais) observada a possibilidade alteração em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial.

**4.3.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão perfeitamente descritos e individualizados no Anexo I deste Termo de Securitização e foram adquiridos pela Emissora em decorrência da subscrição da totalidade das Debêntures.

**4.4.** Os Créditos Imobiliários contam com as Garantias que foram constituídas para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, especialmente o pagamento do valor do Resgate Antecipado Total Obrigatório das Debêntures em caso de vencimento antecipado das Debêntures.

**4.5.** A Emissora pagará, com os recursos obtidos a partir da subscrição e integralização dos CRI, à Devedora o Preço de Integralização das Debêntures, sendo certo que **(i)** será retido do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, e utilizado pela Emissora, o valor necessário para o pagamento das despesas iniciais da operação de emissão dos CRI, no montante de R\$3.266.200,00 (três milhões, duzentos e sessenta e seis mil e duzentos reais), para pagamento das Despesas da Operação; e **(ii)** o saldo do Preço de Integralização será retido do pagamento do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora e da Empreendedora, para constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e do Fundo de Despesas (que será equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, na Data de Emissão), que será mantido integralmente na Conta do Patrimônio Separado.

**4.6.** Em observância ao artigo 33 da Resolução CVM 60, as vias eletrônicas dos documentos comprobatórios referentes aos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de Debêntures e uma via original da Escritura de Emissão de CCI, e este Termo de Securitização, serão mantidas pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação do Patrimônio Separado. Adicionalmente, o Custodiante terá a obrigação de diligenciar para que os referidos documentos sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem.

**4.7.** Observado o disposto no Art. 3º do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados **(i)** no Custodiante, nos termos do parágrafo único do Art. 23 da Lei 10.931; e **(ii)** na B3, nos termos do Art. 26, §1º da Lei nº 14.430.

**4.8.** O Custodiante assina a declaração constante do Anexo IV do presente Termo de Securitização, incluindo o desempenho das seguintes funções, entre outras **(i)** fazer custódia da via original da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** realizar o registro das CCI no

sistema da B3; e **(iii)** diligenciar para que o registro das CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

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

**4.10.** Os documentos comprobatórios que representam os CRI são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

**4.11.** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, vinculadas ao lastro do CRI. Nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a realizar o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de quaisquer outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Empreendedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, até o limite de recursos do Patrimônio Separado.

**4.12.** Após cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, incluindo o pagamento de todos os custos e despesas eventualmente remanescentes para o encerramento da Emissão, a Emissora deverá, a título gratuito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de quitação total e resgate dos CRI **(i)** liberar as quotas sociais de emissão da SPE Praiatur da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** liberar a Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(iii)** transferir à Devedora, na conta de livre movimentação indicada pela Devedora, o saldo remanescente do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e no Fundo de Despesas, assim como qualquer outro saldo



de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, caso existam.

## **CLÁUSULA V – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

5.1. Os CRI possuem as características descritas a seguir:

- (i) Emissão: 5ª (quinta) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: 1ª (primeira) série.
- (iii) Quantidade de CRI: 26.889 (vinte e seis mil oitocentos e oitenta e nove) CRI, observada a possibilidade de cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial.
- (iv) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (v) Valor Total da Emissão: R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), observada a possibilidade de redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta na hipótese de Distribuição Parcial.
- (vi) Data de Emissão: 26 de abril de 2023.
- (vii) Local de Emissão: O local da Emissão é a cidade de Curitiba, Estado do Paraná.
- (viii) Data de Vencimento: Observadas as hipóteses de Resgate Obrigatório, previstas neste Termo de Securitização, a data de vencimento dos CRI é 17 de julho de 2027.
- (ix) Forma de Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma escritural. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada por extrato emitido pelo Escriturador.

- (x) Preço de Integralização e Forma de Integralização: O Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, na data de subscrição dos CRI pelos Investidores, sendo admitida a possibilidade de ágio ou deságio, integralizados, à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3.
- (xi) Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus aos Juros Remuneratórios que serão pagos na Data de Vencimento, conforme indicado no Anexo II do Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos.
- (xii) Pagamento do Prêmio: O prêmio (Remuneração Variável) será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, na Conta do Patrimônio Separado, da remuneração das Debêntures, que será paga de forma **(a)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Emissora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Emissora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Emissora; e **(b)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Emissora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Emissora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.

Para operacionalizar o pagamento do prêmio aos Titulares dos CRI, a Emissora deverá encaminhar, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para o evento de pagamento do prêmio dos CRI, notificação à B3, informando o montante a ser pago a título de Remuneração por CRI.

- (xiii) Amortização Programada dos CRI: Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário será amortizado integralmente na Data de Vencimento (*bullet*), observada a possibilidade de Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e no Art. 22, inciso XV da Lei nº 14.430, respeitado o procedimento estabelecido na Cláusula 16.11 abaixo, se houver pagamento por meio de dação, este deve ser realizado fora do ambiente da B3;
- (xiv) Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativo Parcial: Os CRI não serão amortizados extraordinariamente ou resgatados parcialmente.

**(xv) Resgate Antecipado Total Obrigatório:** Nos termos da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures serão obrigatoriamente resgatadas antecipadamente, em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial das Debêntures **(i)** em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 7 da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Emissora e à Securitizadora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora e o conseqüente exaurimento do objeto social da SCP.

A Emissora comunicará aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, ao Custodiante, ao Escriturador e à B3, sobre o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, mediante envio de correio eletrônico (*e-mail*) e divulgação de comunicado no website da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo pagamento, informando: **(i)** o valor a ser pago por CRI; e **(ii)** demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.

O Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI que estiverem depositados eletronicamente na B3 será realizado pela Emissora, de forma unilateral, em conformidade com os procedimentos operacionais da B3.

**(xvi) Prioridade e Subordinação.** Não se aplica à presente Emissão.

**(xvii) Regime Fiduciário:** Fica instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula IX deste Termo de Securitização.

**(xviii) Multa e Juros Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* (juros compostos) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

Todo e qualquer encargo moratório previsto nos demais Documentos da Operação, pago pela Devedora e/ou pela Empreendedora e/ou pela SPE Praiatur e/ou pelo Fiador à Emissora, deverá ser transferido aos Titulares de CRI nos termos deste item (xviii).

O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

- (xix) Ambiente de Depósito, Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira: B3.
- (xx) Local dos Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI e notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Titular do CRI que os recursos se encontram disponíveis. Nesta hipótese, a partir da data em que os recursos estiverem disponíveis, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.
- (xxi) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a data de pagamento coincida com um dia que não seja considerado Dia Útil, sem que haja quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.
- (xxii) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para **(a)** pagamento das Despesas da Operação, por conta e ordem da Empreendedora; **(ii)** constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora; e **(iii)** pagamento do Preço de Integralização.

- (xxiii) Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.
- (xxiv) Classificação ANBIMA dos CRI: *Categoria*: Híbrido (Residencial e Comercial). *Concentração*: Concentrado. *Segmento*: Apartamentos ou casas / Imóvel Comercial. *Tipo de contrato com lastro*: Valor Mobiliário representativo de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- (xxv) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI. Em garantia das Obrigações Garantidas foram constituídas as Garantias.
- (xxvi) Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação da Emissora com relação a qualquer obrigação decorrente dos CRI, ou seja, não existe nenhum tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xxvii) Prestadores de Serviços: A Emissora identifica no Anexo VIII deste Termo de Securitização os prestadores de serviços contratados pelo Patrimônio Separado para manutenção da Emissão, bem como as suas respectivas remunerações.
- (xxviii) Substituição dos Prestadores de Serviços: Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir qualquer dos Prestadores de Serviços, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula XVI deste Termo de Securitização, exceto a alteração do Auditor Independente, que independará de aprovação prévia quando necessário em razão de dispositivo legal ou normativo.

O Agente Fiduciário dos CRI será substituído observado o procedimento previsto na Cláusula XIV deste Termo de Securitização.

Caso ocorra qualquer substituição de Prestador de Serviço, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditivo em até 10 (dez) Dias Úteis contado da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

Nos termos do Art. 31 da Resolução CVM 23, e tendo em vista a Emissora não possui comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente, o

Auditor Independente não poderá prestar serviços para a Emissora por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos. Findo o prazo descrito anteriormente, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

**(xxix)** Utilização de Derivativos: Não haverá a utilização de derivativos na Emissão.

**(xxx)** Prazo de Vigência: O prazo dos CRI é de 1.543 (um mil quinhentos e quarenta e três) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento, qual seja 17 de julho de 2027, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

**(xxxii)** Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: São as Unidades Autônomas Futuras e o Imóvel.

**(xxxiii)** Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários têm “habite-se”? Não.

**(xxxiiii)** Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591? Não.

**5.2.** Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, que lastreia o CRI, serão destinados, integral e exclusivamente, para pagamento de custos incorridos na aprovação de projetos, construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo, a serem realizados pela Empreendedora, após integralização da cotas da SCP pela Devedora, devendo, portanto, a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para a SCP e tomar todas as providências para que elas os utilizem para desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures (“Destinação Futura” e a “Destinação dos Recursos”).

**5.3.** A Devedora deverá transferir os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures para a SCP, observada a retenção para constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, conforme despesas por estas comprovadamente incorridas e tomar todas as providências para que a Empreendedora os utilizem no Empreendimento Alvo, observados os procedimentos de liberação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário.

**5.4.** Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para a Empreendedora por meio de integralização das cotas da SCP, sendo que tais recursos permanecerão retidos no Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, formado pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora. Tais investimentos deverão ser comprovados junto do envio do relatório elaborado conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.5.** Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo XI deste Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado dos CRI.

**5.5.1.** A Devedora declarou na Escritura de Emissão de Debêntures que, excetuados os recursos obtidos com as Debêntures, o Empreendimento Alvo não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

**5.5.2.** A Devedora deverá alocar, na forma disposta no item 5.2 acima, os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou no caso de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio das Debêntures até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Debêntures, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status.

**5.6.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nas cláusulas acima, até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

**5.7.** Para fins de comprovação da Destinação Futura, o Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no mínimo semestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para o Empreendimento Alvo, por meio de relatório na forma descrita no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser enviado pela Devedora ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia dos meses de junho e dezembro devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora (“Relatório”), sendo que, excepcionalmente, o primeiro Relatório deverá ser apresentado em 30 de junho de 2023 e acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”).

**5.8.** Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Devedora se obriga a enviar ao agente fiduciário dos CRI cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Devedora e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

**5.9.** O descumprimento das obrigações de destinação de recursos dispostas no item 5.2 acima (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, no Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

**5.10.** Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através do Relatório, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam os itens acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

**5.11.** Compreende-se por **(i)** “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão: **(a)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes



representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros; e **(ii)** “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

**5.12.** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório e dos Documentos Comprobatórios. Sem prejuízo, o Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Emissão. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora no âmbito do cumprimento da comprovação da Destinação de Recursos.

**5.13.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório.

**5.14.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.15.** A Emissora e o Agente fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, sem prejuízo da contratação da Monitora, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

## CLÁUSULA VI – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração. A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 12,00% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme a fórmula abaixo (“Juros Remuneratórios”):

$$J = VN_a \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme definido acima;

$$Fator\ de\ Juros = \left( i + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:

$i = 12,00\%$ ;

$DCP$  = é o número de dias entre a Data de Integralização (inclusive) ou a última Data do Pagamento de Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “ $DCP$ ” um número inteiro.

**6.2.1. Remuneração Variável.** Os CRI farão jus a uma Remuneração variável, paga aos Titulares dos CRI a título de prêmio, vinculada à remuneração das Debêntures, que será calculada com base em participação nos lucros da Emissora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, de acordo nos seguintes critérios e parâmetros, previstos na Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão de Debêntures (“Remuneração Variável”):

- (iv) nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá aplicar os recursos obtidos com a integralização das Debêntures, no Empreendimento, mediante a subscrição e integralização das Cotas da SCP, de modo que a Emissora será titular de direito de propriedade das Unidades Autônomas Futuras, sendo que a Remuneração será paga à Emissora conforme haja recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras;
- (v) as Debêntures fazem jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, deduzidos os custos relacionados com **(a)** comissão de intermediação da comercialização das Unidades Autônomas Futuras; **(b)** custos e emolumentos devidos para registro da propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora, que não sejam arcados pela Empreendedora; **(c)** tributos e contribuições fiscais incidentes sobre a Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; e **(d)** demais custos relacionados com a Emissão e com a SCP, que não sejam arcados pela Empreendedora; e
- (vi) nos termos da Cláusula 3.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a remuneração das Debêntures será paga à Emissora após a liquidação financeira das Unidades Autônomas Futuras e o efetivo recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras pela Devedora, mediante **(a)** o recebimento da distribuição de lucros da SCP; e/ou **(b)** caso a distribuição de lucros da SCP ou o pagamento do resgate das Cotas da SCP seja realizada *in natura*, por meio da dação das Unidades Autônomas Futuras em pagamento, a remuneração das Debêntures será paga conforme liquidação financeira da comercialização direta das Unidades Autônomas Futuras pela própria Devedora.

**6.3. Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI.** A Remuneração dos CRI será paga da seguinte forma: **(i)** os Juros Remuneratórios serão pagos na Data de

Vencimento, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos; e **(ii)** o prêmio dos CRI será pago dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da remuneração das Debêntures pela Emissora, que será paga pela Devedora de forma **(a)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Devedora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Devedora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Devedora; e **(b)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Devedora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Devedora, conforme requerimento da Emissora, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora.

**6.3.1.** Em qualquer hipótese, a remuneração das Debêntures deverá ser paga à Emissora, pela Devedora, dentro do prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da realização de qualquer das Assembleias indicadas nos itens (i) ou (ii) da Cláusula 6.3 acima.

**6.3.2.** O pagamento da remuneração das Debêntures apenas será iniciado após o recebimento, pela Devedora, de distribuição de lucros da SCP, decorrente do recebimento das Receitas de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, em montante equivalente a, no mínimo, o Valor Total da Emissão, sendo que tais recursos permanecerão retidos em conta de titularidade da Devedora e permanecerão investidos nos Investimentos Permitidos (“Retenção para Amortização”).

**6.3.3.** Os rendimentos auferidos com a aplicação dos recursos à Retenção para Amortização, caso existentes, serão creditados à Emissora, na mesma data de pagamento da Amortização dos CRI, a título de Remuneração adicional. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nos Investimentos Permitidos.

**6.4.** Pagamento da Amortização. Os CRI serão amortizados em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento, conforme indicado na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

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

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento conforme definido acima.

$Ta_i$  =  $i$ -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.5. Pagamento dos CRI.** Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento. Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, os pagamentos dos CRI serão feitos de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMT_i = AM_i + J + E$$

Onde:

$PMT_i$  = Pagamento referente ao mês  $i$ , calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$AM_i$  = Definido na Cláusula 6.4 acima.

$J$  = Definido na Cláusula 6.2 acima.

$E$  = eventuais valores recebidos pela Emissora em decorrência da cobrança de quaisquer encargos moratórios devidos à Emissora e previstos nos Documentos da Operação.

**6.6. Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sujeitos aos Encargos Moratórios.

**6.7 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.6. acima, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo

de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

**6.8. Local de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**6.9 Prorrogação de Prazos de Pagamento:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## **CLÁUSULA VII – RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO DOS CRI**

**7.1. Resgate Antecipado Total Obrigatório.** A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total Obrigatório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência **(i)** de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático das Debêntures, previstos na Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(iii)** após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Devedora e, conseqüentemente, à Emissora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Devedora e o exaurimento do objeto social da SCP.

**7.1.1.** O pagamento do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI deverá ser realizado pela Emissora dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos do resgate antecipado total obrigatório das Debêntures na Conta Centralizadora.

**7.2.1.** O valor a ser pago em relação aos CRI no âmbito do Resgate Antecipado Total Obrigatório, será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido

(i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Total Obrigatório.

**7.3.** Em caso de Resgate Antecipado Total Obrigatório, a Emissora deverá comunicar a B3 com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para a realização do Resgate Antecipado Total Obrigatório.

## **CLÁUSULA VIII – DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

**8.1.** Os CRI serão objeto de distribuição pública, com registro automático perante a CVM, na forma da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e em regime de melhores esforços pelos Coordenadores.

**8.2.** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores somente realizarão a colocação dos CRI após o cumprimento das Condições Precedentes para Distribuição, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Devedora (“Distribuição Parcial”).

**8.2.1** O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do investidor.

**8.2.2** Caso a quantidade de CRI emitida seja inferior ao necessário para atingir o valor inicial da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, bem como deverá ser ajustada a Escritura de Emissão de Debêntures, para cancelamento das Debêntures não integralizadas, independentemente da aprovação em Assembleia Geral, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

**8.2.3** Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 8.2.1, acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e

integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

**8.2.4** O presente Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes à integralização parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão conseqüentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

**8.2.5** Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos investidores na forma do item (ii) da Cláusula 8.2.1, acima, os respectivos CRI serão resgatados. Nesta hipótese, o montante devolvido aos Investidores será o Valor Nominal Unitário.

**8.3.** O Coordenador Líder não realizará qualquer esforço de colocação por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

**8.3.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.3 acima, a Emissora, autorizada a atuar na distribuição de títulos de securitização de sua própria emissão, nos termos da Resolução CVM 60, poderá realizar esforço de colocação dos CRI junto a Investidores Qualificados por todos os meios autorizados pela Resolução CVM 160.

**8.4.** A Oferta será registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo único, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas*”, atualmente em vigor (“*Código ANBIMA*”) e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

**8.5.** A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, ou seja, investidores que atendam, no mínimo, às características descritas nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30.

**8.6.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no



ato da subscrição, devendo os respectivos Investidores, por ocasião da subscrição dos CRI, fornecer, por escrito, declaração a ser colhida no boletim de subscrição dos CRI, atestando que estão cientes de que:

**(i)** a Oferta não foi registrada automaticamente na CVM, de modo que a CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos Documentos da Oferta e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e

**(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160.

**8.7.** O **(i)** Aviso ao Mercado deverá ser divulgado pelo Coordenador Líder na data do protocolo do pedido de registro automático da Oferta perante à CVM, acompanhado do Prospecto Preliminar, que deverá estar disponível aos Investidores, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para recebimento de reservas; e **(ii)** Anúncio de Início deverá ser divulgado, no máximo, até a data de início da distribuição dos CRI, acompanhado do Prospecto Definitivo, que deverá estar disponível para os Investidores, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para aceitação da Oferta.

**8.8.** O prazo de colocação dos CRI será de até 90 (noventa) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”).

**8.9.** A Oferta será encerrada tão logo se verifique o primeiro entre os eventos **(i)** encerramento do Prazo de Colocação; ou **(ii)** distribuição, subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão; ou **(iii)** após o encerramento do Prazo de Colocação seja verificada a distribuição do Montante Mínimo com o encerramento Oferta com a Distribuição Parcial.

**8.10.** Nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá divulgar o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, devendo referida comunicação ser divulgada na mesma página de divulgação dos documentos e informações da Oferta, bem como deverá ser encaminhado por à CVM e à B3 por meio de sistemas específicos disponíveis na rede mundial de computadores.

**8.11.** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores não qualificados (público em geral), depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de

divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160.

**8.12.** A integralização dos CRI subscritos pelos Investidores será realizada pelo Preço de Integralização, sendo admitido ágio ou deságio, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos de liquidação adotados pela B3. Desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para os CRI em cada Data de Integralização.

**8.13.** Para os CRI não será celebrado pelo Coordenador Líder **(i)** contrato de garantia de liquidez; **(ii)** contrato de formador de mercado; e/ou **(iii)** contrato de estabilização de preços.

**8.14.** Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

**8.15.** O Coordenador Líder, por meio deste Termo de Securitização, nos termos do Art. 43 da Resolução CVM 60, declara que **(i)** cumpre: **(a)** normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; **(b)** normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; e **(c)** normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores; e **(ii)** nomeou diretor responsável pelo cumprimento das normas de que trata o item **(i)** acima e, de maneira geral, pela atividade de distribuição.

## **CLÁUSULA IX – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**9.1.** Em observância à faculdade prevista no artigo 25 a 28 da Lei nº 14.430 e Art. 2º, inciso VIII, do Anexo Normativo II à Resolução CVM 60, a Emissora institui, neste ato, o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

**9.2.** O Patrimônio Separado e outros bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio

separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do Art. 27 da Lei nº 14.430.

**9.3.** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado.

**9.4.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma da Cláusula 12.3 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 3º, 4º, 5º e 6º do Art. 30 da Lei nº 14.430.

**9.5.** Os bens e direitos que integram o Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam ou venham a ser, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA X – FUNDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E FUNDO DE DESPESAS**

**10.1.** Fundo de Desenvolvimento Imobiliário. Nos termos do Acordo e da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora e da Empreendedora, por meio da retenção do Preço de Integralização, o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, que ficará mantido na Conta Centralizadora, observado o montante necessário para o início das obras do Empreendimento, conforme estipulado no

Relatório de Medição, elaborado pela Monitora.

**10.1.1** O primeiro Relatório de Medição servirá como referência inicial para que a Emissora acompanhe a aprovação a evolução das obras do Empreendimento. Trimestralmente, desde a última medição realizada, até o dia 15 (quinze) do referido mês de verificação, ou em periodicidade menor, caso solicitado pela Emissora ou pela Empreendedora (“Data de Medição”), a Monitora visitará o Empreendimento e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior.

**10.1.2.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e obras do Empreendimento, sendo certo que, para tanto, será necessário que o Relatório de Medição ateste a aplicação de tais recursos nas obras e correspondente evolução física destas.

**10.1.3.** O valor dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário será liberado à Empreendedora em até 2 (dois) Dias Úteis após aprovação do Relatório de Medição pela Emissora e será limitado ao valor efetivamente orçado para desembolso no desenvolvimento do Empreendimento, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição. Isto é, após a apuração da correspondente medição física realizada pela Monitora.

**10.1.4.** A qualquer momento a Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, poderá substituir a Monitora por qualquer outra empresa especializada, de escolha dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando atrasos na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

**10.1.4.1.** Em caso de substituição da Monitora, a Empreendedora deverá rescindir o contrato com a Monitora atualmente em vigor, cumprindo todos os procedimentos competentes e arcando, exclusivamente, com todas as penalidades contratuais eventualmente previstas.

**10.1.4.2.** A Empreendedora se obriga a assinar quaisquer instrumentos

contratuais necessários à formalização da contratação da nova Monitora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, sob pena de configuração de hipótese de vencimento antecipado das Debêntures.

**10.1.5.** A Securitizadora poderá solicitar à Empreendedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, devendo a Empreendedora enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos informações solicitados, incluindo, sem limitação, os comprovantes financeiros dos custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e às obras do Empreendimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

**10.2.** Desde que cumpridas as condições estabelecidas no Acordo, poderá ser realizado o Adiantamento de uma parcela dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário antecipadamente estritamente conforme o previsto na Cláusula 2.6 do Acordo.

**10.4.** Caso no prazo final dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização e a quitação integral de todas as obrigações dos CRI os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário não sejam integralmente utilizados, o saldo eventualmente disponível do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, será liberado em favor da Empreendedora na conta de livre movimentação a ser indicada pela Empreendedora, observados eventuais retenções de impostos e custos administrativos.

**10.5.** Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora constituirá, por conta e ordem da Empreendedora e da Devedora, por meio da retenção de parcela do preço de integralização das Debêntures, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, destinado ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado, no valor equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

**10.5.1.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

**10.5.2.** Até o prazo final dos CRI, a Securitizadora deverá apurar o montante

disponível no Fundo de Despesas e caso o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, que será atualizado conforme o decurso do prazo de vigência dos CRI, não seja atingido a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários para a recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas atualizado conforme o decurso do prazo de vigência dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA XI – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Observado o disposto na Cláusula XII, abaixo, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro, conforme inciso VIII do artigo 17 da Resolução CVM 60.

**11.2.** A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado.

**11.3.** Em contrapartida ao desempenho das atividades mencionadas na Cláusula 9.1 acima, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento da taxa de administração descrita a seguir (“Taxa de Administração”).

**11.4.** A Taxa de Administração será paga com recursos do Patrimônio Separado e será equivalente a:

- (i)** R\$70.000,00 (setenta mil reais), em uma única parcela, paga na Data de Integralização dos CRI; e
- (ii)** taxa de administração no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

**11.5.** A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação dos serviços (pagamento com *gross up*) tais como: **(i)** ISS, de qualquer natureza;

(ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamento valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fossem incidentes.

## **CLÁUSULA XII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas controladoras e/ou controladas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal;
- (iii) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas neste Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (iv) apuração e comprovação, em decisão judicial transitada em julgado, de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, de forma dolosa, praticada exclusiva pela Emissora.

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

**12.3.** Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberação sobre a eventual liquidação bem como a sua remuneração e a remuneração atualizada do Agente Fiduciário pela administração transitória do Patrimônio Separado. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá **(i)** ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e **(ii)** ser instalada em primeira convocação com presença de Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 30 da Lei nº 14.430.

**12.4.** Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

**12.5.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e **(ii)** caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**12.6.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência da totalidade do montante existente no Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, ou contratar empresa especializada para tanto; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos e observado o disposto neste Termo de Securitização, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XIV abaixo; e **(iv)**



transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XIV abaixo.

**12.6.1.** Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

**12.6.2.** Na hipótese prevista na Cláusula 12.5, a Assembleia de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

- (i)** realização de aporte pelos Titulares dos CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;
- (ii)** liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XV abaixo; ou
- (iii)** liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XV abaixo.

**12.7.** Observada a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela Emissora.

## **CLÁUSULA XIII – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**13.1.** A Emissora declara, neste ato, que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, registrada como companhia securitizadora perante à CVM e de acordo com as leis brasileiras;

- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (vi) é e será responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas neste Termo de Securitização;
- (vii) é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;
- (viii) o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (ix) não tem conhecimento de existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (x) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/o alteração relevante de suas atividades;

- (xi)** não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xii)** a Emissora, suas controladas, controladoras **(a)** não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e **(b)** não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, as Leis Anticorrupção;
- (xiii)** observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** cumpra as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; **(c)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; **(d)** detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; e **(e)** tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;
- (xiv)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a Data de Emissão, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xv)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, o qual foi emitido e assinado;
- (xvi)** ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os Investidores, na forma da Resolução CVM 160;

- (xvii) assegurou a constituição do Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado;
- (xviii) não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores;
- (xix) adotou procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a operação de securitização, inclusive com relação aos Documentos Comprobatórios custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xx) adotou procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os ativos que lastreiem a operação de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações: **(a)** cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, inclusive notas explicativas das demonstrações financeiras anuais, auditados ou não da Emissão, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia; **(b)** balanço auditado do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias contados do seu encerramento, em concordância com o exercício social; **(c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira

referentes ao Patrimônio Separado; **(d)** na mesma data em que forem publicados, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; **(e)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI; **(f)** informar e enviar o organograma do grupo societário da Emissora, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, **(2)** acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e inexistência de descumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e **(4)** o cumprimento da obrigação de manutenção do registro da Emissora perante a CVM; e **(g)** elaborar e disponibilizar ao Agente Fiduciário o relatório mensal, contendo o conteúdo constante no Suplemento F à Resolução CVM 60, devendo também ser disponibilizado no sistema Fundos.NET conforme datas estabelecidas no calendário anual disponibilizado pela CVM, conforme Ofício Circular nº 8/2019/CVM/SIN;

- (iv)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria devidamente registrada perante a CVM;
- (v)** informar ao Agente Fiduciário, tempestivamente, qualquer descumprimento pela Empreendedora e/ou pelos prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo

Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com: **(a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei; **(b)** extração de certidões; **(c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e **(d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.

- (vii)** manter sempre atualizado seu registro perante à CVM;
- (viii)** não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu Estatuto Social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu Estatuto Social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x)** comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos Titulares de CRI, mediante publicação de aviso, observado o disposto na Cláusula XIX, a ciência da ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiii) manter (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCEPAR, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto em caso de discussão administrativa ou judicial; e (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que não estejam vinculados aos ambientes administrados e operacionalizados pela B3.
- (xiv) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando, com base na opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta, que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

**13.3** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas

requeridas para que os Titulares do CRI sejam remunerados ou para pagamento de despesas e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, a Emissora está autorizada a emitir nova série de títulos de securitização desta Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

**13.3.1.** Na hipótese da Cláusula 13.3 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos investidores ou para pagamento de despesas. Este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

#### **CLÁUSULA XIV – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**14.1** A Emissora nomeia e constitui a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, como agente fiduciário da Emissão, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

**14.2.** O Agente Fiduciário declara que:

- (i)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo



Agente Fiduciário;

- (v) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM 17, conforme Anexo III ao presente Termo de Securitização;
- (viii) observou os requisitos previstos nos incisos do artigo 6º da Resolução CVM 17, de forma que pode ser nomeada para atuar na função de Agente Fiduciário desta Emissão;
- (ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (x) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Empreendedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xi) em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE N° 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que futuramente vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme aplicável, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e
- (xii) não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores.

**14.3.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste

Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até **(i)** a Data de Vencimento ou até que todas as obrigações devidas pela Emissora tenham sido cumpridas, conforme o caso, ou **(ii)** sua efetiva substituição.

**14.4.** Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

- (i)** exercer suas atividades observando os princípios da boa-fé, da transparência e da lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, mediante análise das informações encaminhadas pela Emissora ou pela Empreendedora conforme o caso;
- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista no texto da Resolução CVM 17;
- (v)** conservar em boa guarda, toda a documentação relacionada com o exercício de suas funções;
- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado,

por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, conforme Resolução CVM 17;

- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Empreendedora;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do respectivo Patrimônio Separado;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, na forma da Cláusula XVI abaixo;
- (xiii) comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Emissora, com base nas informações encaminhadas pelo Escriturador e/ou pela B3 sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador e a B3, a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (xv) coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, se aplicável;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas dispostas neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora,

indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto no texto na Resolução CVM 17;

- (xviii) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (xix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Resolução CVM 17; e
- (xx) fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de três dias úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430.

**14.5.** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos dos Documentos da Operação e da legislação em vigor, uma remuneração correspondente a **(i)** uma parcela única no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais); e **(ii)** a parcelas anuais no valor de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI, sendo que o valor indicado nesta Cláusula 14.5 será atualizada pelo IPCA, na menor periodicidade admitida em lei, ou na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

**14.6.** No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, em que haja necessidade de elaboração, validação de minutas de atas, documentos, contratos, assim como reunião externa à sede do Agente Fiduciário serão cobrados, adicionalmente, o valor líquido mínimo de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem dedicado para tais atividades.

**14.7.** As parcelas citadas nas cláusulas acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF de responsabilidade da fonte pagadora e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas

vigentes nas datas de cada pagamento.

**14.8.** A remuneração definida nas cláusulas acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com sua remuneração.

**14.9.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário observado o quórum previsto na Cláusula 14.5 abaixo. Caso não haja quórum de deliberação em primeira ou segunda convocação a Securitizadora definirá o prestador de serviço, unilateralmente.

**14.10.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto:

- (i) a qualquer tempo, pelo voto favorável dos Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na referida Assembleia de Titulares de CRI; ou
- (ii) na hipótese de descumprimento pelo Agente Fiduciário de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos na Cláusula 14.5 abaixo, desde que previamente notificado não sane a inadimplência no prazo aplicável.

**14.11.** O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**14.12.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização junto ao Custodiante.

**14.13.** Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares de CRI para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

**14.14.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**14.15.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, observado o previsto no artigo 29, inciso II da Lei nº 14.430.

**14.16.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão, todos apurados por sentença judicial com trânsito em julgado.

**14.17.** O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e da Lei nº 14.430, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

de CRI.

**14.19** Na presente data, o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V, sem prejuízo de sua atualização em sua página na rede mundial de computadores, conforme previsto no parágrafo 3º, artigo 15, da Resolução CVM 17.

## **CLÁUSULA XV – CASCATA DE PAGAMENTOS**

**15.1.** A partir da Data de Emissão até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários, observada, obrigatoriamente, a seguinte ordem de alocação (“Cascata de Pagamentos”):

- (i) pagamento das Despesas, previstas neste Termo de Securitização, se aplicável;
- (ii) formação do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii) multa e juros moratórios dos CRI, se aplicável;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI;
- (v) pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, se aplicável;
- (vi) pagamento do Resgate Antecipado Total Obrigatório, conforme o caso; e
- (vii) após a quitação integral dos CRI, a devolução de eventuais valores remanescentes e excedentes no Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e do Fundo de Despesas.

## **CLÁUSULA XVI – ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI**

**16.1.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**16.2.** Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i)** as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro;
- (ii)** alterações neste Termo de Securitização, observado o disposto neste item;
- (iii)** destituição ou substituição da Emissora na administração do patrimônio separado nos termos do Art. 39 da Resolução CVM 60;
- (iv)** qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (v)** deliberar sobre a realização, ou não, do Resgate Antecipado Total Obrigatório, caso tenha ocorrido qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi)** majoração na remuneração ou substituição dos Prestadores de Serviço, incluindo a Monitora, conforme descrito neste Termo de Securitização;
- (vii)** alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI;
- (viii)** alteração da Remuneração dos CRI; e
- (ix)** a orientação de voto da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, a ser manifestado em qualquer assembleia geral de debenturistas convocada pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.



**16.3.** A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação. Adicionalmente, na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a Emissora deverá, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar ciência de sua ocorrência, convocar uma assembleia geral de titulares dos CRI, para deliberar sobre o Resgate Compulsório Obrigatório dos CRI.

**16.3.1** A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, nos termos do Art. 26 da Resolução CVM 60, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias da data de sua realização.

**16.3.2.** A convocação das Assembleia Gerais, deverão ser serão disponibilizados, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na forma do §5º do Art. 44, do Art. 45 e da alínea “b” do Art. 46 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar ao Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. Nas mesmas datas das publicações de editais das Assembleias Gerais, esses serão **(a)** encaminhados pela Securitizadora, na forma do artigo 26 da Resolução CVM 60, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), e as comprovações de envio serão consideradas como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(b)** encaminhados ao Agente Fiduciário.

**16.3.3.** Independentemente das formalidades previstas na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Titulares de CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares de CRI em Circulação.

**16.4.** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á com qualquer número de Titulares de CRI presentes, conforme Art. 28 da Resolução CVM 60.

**16.4.1.** Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia.

**16.4.2.** Admite-se a realização das Assembleias de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares de CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares de CRI, bem como a gravação integral da referida assembleia, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60.

**16.4.3.** Realizada a Assembleia de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, a ata da referida assembleia deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

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

**16.4.5.** A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou, **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário; **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

**16.5.** Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia.

**16.5.1.** As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

**16.5.2.** A deliberação e aprovação da substituição de Prestadores de Serviço está sujeito ao quórum de deliberação geral, previsto na Cláusula 14.5. acima, exceto

com relação à substituição do Agente Fiduciário, que seguirá o previsto na Cláusula XII deste Termo de Securitização.

**16.5.3.** Nos termos das Cláusulas 3.14.1 e 3.14.2 do Contrato de Alienação Fiduciária, fica previamente autorizada **(i)** a baixa do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, se, e somente se, o Serviço de Registro de Imóveis recusar-se a proceder o registro de incorporação imobiliária do Empreendimento em decorrência da existência do ônus de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que, nesta hipótese, a baixa do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel somente será realizada com a constituição, em ato contínuo, da alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas do Empreendimento em favor da Emissora; e **(ii)** após o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento na matrícula do Imóvel, pelo competente Serviço de Registro de Imóveis, será autorizada, pela Emissora, a substituição da Alienação Fiduciária do Imóvel, com a baixa do respectivo ônus e a constituição, em ato contínuo, da alienação fiduciária das unidades autônomas do Empreendimento outorgadas à Emissora, selecionadas na forma prevista na Cláusula 2.2.1 do Acordo, em favor da Emissora.

**16.6.** As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado pela Emissora o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

**16.7.** Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

**16.8.** A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(iii)** mediante processo de consulta

formal, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI de prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**16.9.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da assembleia.

**16.10.** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição ou da aquisição de novos direitos creditórios pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos Prestadores de Serviço; **(v)** representem alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; e **(vi)** decorrer de correção de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI e que não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**16.11.** Caso a Devedora identifique a possibilidade de não recebimento da totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras até a Data de Vencimento, a Emissora deverá convocar, dentro do prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento da convocação da assembleia geral de debenturistas enviada pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.11.1 (i) da Escritura de Emissão de Debêntures, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI específica para deliberar sobre **(i)** a autorização ou não da realização da Dação em Pagamento no âmbito das Debêntures; **(ii)** a proposta da Emissora para distribuição, entre os Titulares dos CRI, da propriedade da totalidade das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas em favor da Debenturista e/ou da cessão da totalidade dos direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas, os quais poderão ser representados por competentes cédulas de crédito

imobiliário, e a realização, consequente, do resgate da totalidade dos CRI mediante Dação em Pagamento, conforme prevista no Art. 20 e Art. 22, inciso XV da Lei nº 14.430, que será realizada obrigatoriamente fora do ambiente da B3.

## **CLÁUSULA XVII - DESPESAS**

**17.1.** As seguintes despesas de estruturação serão pagas com recursos do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parcela do Preço de Integralização devido à Devedora:

- (i)** remuneração da Instituição Custodiante, conforme indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (ii)** remuneração do Escriturador, conforme indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (iii)** remuneração do Agente Fiduciário, conforme indicada na Cláusula XII deste Termo de Securitização;
- (iv)** remuneração do Coordenador Líder, conforme indicada na Cláusula XII deste Termo de Securitização;
- (v)** todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos direitos creditórios do CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos;
- (vi)** averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Empreendedora, bem como os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (vii)** em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor;

- (viii)** os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (x)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xi)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Empreendedora;
- (xii)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiii)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (xiv)** despesas relativas aos contratos de assessoria financeira e jurídica;
- (xv)** despesas referentes à contratação de instituição intermediária responsável pela distribuição dos CRI;
- (xvi)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

- (xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xix) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xx) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (xxi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e cobrança dos créditos inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos créditos;
- (xxiii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxiv) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxv) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (xxvi) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação;
- (xxvii) honorários e demais verbas e despesas iniciais devidos aos Prestadores de Serviços, a advogados, consultores, inclusive auditores independentes, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, de processo de diligência legal e financeira, bem como da emissão de opinião

legal relacionada à Emissão;

**(xxviii)** despesas da Emissora, tais como a Taxa de Administração, pagamento de taxas, emolumentos e manutenção dos registros do CRI perante a B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

**(xxix)** despesas com registro dos Documentos da Operação em cartórios de registro de títulos e documentos, conforme aplicável, e com o registro deste Termo de Securitização na Central Depositária, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Empreendedora; e

**(xxx)** quaisquer outras despesas referentes à estruturação e emissão dos CRI.

**17.2.** As seguintes despesas recorrentes serão pagas com recursos do Patrimônio Separado (“Despesas Recorrentes”):

**(i)** todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

**(ii)** remuneração dos Prestadores de Serviço da Emissão;

**(iii)** todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos



CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

- (iv) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (v) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (vi) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (vii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (viii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (ix) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária

relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

- (x)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xii)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xiv)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xv)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral de titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xvi)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xvii)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do

Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

**(xviii)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

**(xix)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

**(xx)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

**(xxi)** os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

**(xxii)** os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

**(xxiii)** quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

- (xxiv) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (xxv) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxvi) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xxvii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

**17.3.** As Despesas descritas nas cláusulas acima serão arcadas pelo Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI as relativas: **(i)** à custódia e liquidação dos CRI subscritos por eles, as quais serão pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira por eles contratada para a prestação do serviço de corretagem; **(ii)** ao pagamento dos tributos que eventualmente incidam sobre os rendimentos auferidos decorrentes dos CRI; e **(iii)** nos casos previstos de **(a)** multas eventualmente aplicadas por órgãos reguladores e/ou demais entidades, desde que não seja por culpa exclusiva da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; e **(b)** honorários de advogados e agentes de cobrança e demais Prestadores de Serviço, custas e despesas a serem incorrida em defesa dos interesses dos Titulares de CRI em juízo ou fora dela, inclusive o valor da condenação, caso o mesmo venha a ser vencido, em caso de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso não haja recursos disponíveis no Patrimônio Separado, mediante adiantamento de recursos em benefício do Patrimônio Separado, quando insuficiente o Patrimônio Separado.

**17.4.** Quaisquer despesas não dispostas acima serão imputadas à Emissora, salvo se: **(i)** tratar de encargos não previstos e que sejam, no entender da Emissora, próprios ao Patrimônio Separado e exigíveis para sua boa administração; e **(ii)** houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA XVIII – FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

**18.1.** Os fatores de risco aplicáveis aos CRI estão dispostos no Anexo VI deste Termo de Securitização.

**18.2.** As informações tributárias aplicáveis aos CRI estão dispostas, de forma não exaustiva, no Anexo VII deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA XIX – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

**19.1.** Quaisquer notificações, cartas e informações entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

*Se para a Emissora:*

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,

Curitiba – PR

CEP 80.410-180

At: Rafael de Lima Felcar

Telefone: (41) 98815-9011

E-mail: [rafael@felcar.com.br](mailto:rafael@felcar.com.br)

*Se para o Agente Fiduciário:*

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi,

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: [fiduciario@commcor.com.br](mailto:fiduciario@commcor.com.br)

**19.1.1.** As comunicações: **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** via correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**19.1.2.** A mudança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito.

**19.2.** Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso, no website da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM em até 2 (dois) Dias Úteis à data em que for divulgada a ocorrência dos referidos fatos ou atos relevantes. O aviso acima descrito deverá ser enviado pela Securitizadora ao Agente Fiduciário na mesma data da sua realização. Os editais de convocações de Assembleias Gerais serão realizados na forma da Cláusula XIV.

**19.2.1.** O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

**19.2.2.** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de informações Fundos.Net, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **CLÁUSULA XX – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**20.2.** A tolerância e as concessões recíprocas: **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade tanto da Emissora quanto do Agente Fiduciário.

**20.3.** Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

**20.4.** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pela Assembleia de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**20.5.** É vedada a promessa ou a cessão, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância dos Titulares de CRI.

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

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

**20.8.** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico por autoridade competente e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

**20.10.** Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes acordam e aceitam que este instrumento e qualquer aditamento podem ser assinados eletronicamente por meio de qualquer plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade de cada Parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração. As Partes acordam que independentemente da data e do local em que a assinatura eletrônica de qualquer dos signatários for realizada, a data e o local deste instrumento serão aqueles escolhidos pelas Partes ao final deste instrumento.

## **CLÁUSULA XXI – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**21.1.** A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores

esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

**21.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da interpretação deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**21.3.** Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

[\*\*\*]



**ANEXO II**

**ANEXO II**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI**

<b>Período</b>	<b>Data</b>	<b>Pagamento de Remuneração</b>	<b>% de Amortização sobre o Saldo Devedor</b>
1	17/7/2027	Sim	100,00%

## CRI Praiatur I 2º Aditamento ao Termo de Securitização (final).pdf

Documento número #2861a4ab-52a9-4a88-89a8-53e99d6e2b66

Hash do documento original (SHA256): ba70e2e2a2be52ddf1c6c50cfd17fc2568d64fbb6c4d0f56e5a95a1265430973

Hash do PAdES (SHA256): d96fc8c0458f40be104f8f74448c8f87c244b5b6e30ac4e6e181c42c0d00911a

### Assinaturas

4 assinaturas digitais e 1 assinatura eletrônica

✓ **Marcos Antonio de Godoy**

CPF: 378.235.388-90

Assinou como testemunha em 23 mai 2023 às 18:58:37

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 05 ago 2023

✓ **Rafael de Lima Felcar**

CPF: 052.385.489-74

Assinou como parte em 24 mai 2023 às 06:46:50

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 nov 2027

✓ **Eduardo Ippolito**

CPF: 022.111.178-64

Assinou como parte em 24 mai 2023 às 10:44:12

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 ago 2023

✓ **Leticia Ciambromi Gottlob**

CPF: 456.001.408-60

Assinou como testemunha em 23 mai 2023 às 18:52:02

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 jul 2027

✓ **Flaviano Mendes de Sousa**

CPF: 281.053.588-40

Assinou como parte em 24 mai 2023 às 08:31:00

### Log

23 mai 2023, 18:45:28

Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a criou este documento número 2861a4ab-52a9-4a88-89a8-53e99d6e2b66. Data limite para assinatura do documento: 26 de maio de 2023 (23:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

- 23 mai 2023, 18:46:16 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: marcos.godoy@felcar.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Antonio de Godoy e CPF 378.235.388-90.
- 23 mai 2023, 18:46:16 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: rafael@auzzacapital.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael de Lima Felcar e CPF 052.385.489-74.
- 23 mai 2023, 18:46:16 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: eippolito@commmcor.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Ippolito e CPF 022.111.178-64.
- 23 mai 2023, 18:46:16 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: leticia@auzzacapital.com para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Leticia Ciambromi Gottlob e CPF 456.001.408-60.
- 23 mai 2023, 18:46:16 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: flaviano.mendes@commmcor.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flaviano Mendes de Sousa e CPF 281.053.588-40.
- 23 mai 2023, 18:52:03 Leticia Ciambromi Gottlob assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 456.001.408-60. IP: 191.177.187.55. Componente de assinatura versão 1.501.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 23 mai 2023, 18:58:37 Marcos Antonio de Godoy assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 378.235.388-90. IP: 191.177.182.60. Componente de assinatura versão 1.501.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 mai 2023, 06:46:50 Rafael de Lima Felcar assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.385.489-74. IP: 177.198.72.119. Componente de assinatura versão 1.501.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 mai 2023, 08:31:00 Flaviano Mendes de Sousa assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail flaviano.mendes@commmcor.com.br. CPF informado: 281.053.588-40. IP: 189.90.11.20. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5506 e longitude -46.6333. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.501.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 mai 2023, 10:44:12 Eduardo Ippolito assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.111.178-64. IP: 189.90.11.20. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.678016. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.500.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 mai 2023, 10:44:12 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2861a4ab-52a9-4a88-89a8-53e99d6e2b66.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 2861a4ab-52a9-4a88-89a8-53e99d6e2b66, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## **ANEXO VII**

Escritura de Emissão de Debêntures

---

ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM  
GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA  
COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Celebrado entre

CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.  
*na qualidade de Emissora*

AUZZA SECURITIZADORA S.A.  
*na qualidade de Debenturista*

e, ainda,

PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
*na qualidade de Empreendedora e Garantidora*

MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
*na qualidade de Empreendedora e Garantidora*

e

VOLNEI JOSÉ KOCH  
*na qualidade de Fiador*

3 de abril de 2023.

---

**ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 45.205.869/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

(a Emissora e a Debenturista serão adiante designados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”)

E, na qualidade de garantidores:

**MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89, neste ato representada na forma prevista no seu Contrato Social (“SPE Praiatur”);

**PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 78.219.367/0001-98, neste ato representada na forma prevista no seu Contrato Social (“Praiatur” ou “Empreendedora”); e

**VOLNEI JOSÉ KOCH**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 298.588 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 224.535.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500 (“Fiador Volnei” e, em conjunto, com a Praiatur e a SPE Praiatur, os “Fiadores” ou os “Garantidores”);

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**TEREZINHA DO CARMO RABELO KOCH**, brasileira, comerciante, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 452.268 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 305.656.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500 (“Interveniente”).

As Partes e os Garantidores vêm, por meio desta, na melhor forma de direito, firmar a presente “*Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversáveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convogada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão de Debêntures”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

## II – CLÁUSULAS

### 1. AUTORIZAÇÃO E OBJETO SOCIAL

**1.1. Autorização da Emissora.** A presente Escritura é celebrada com base na autorização deliberada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora realizada em 3 de abril de 2023 (“AGE da Emissão”), na qual foram deliberados ainda os principais termos e condições da Emissão e das Debêntures (abaixo definidas) conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”) e publicada em jornal, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

**1.2. Autorização dos Garantidores.** A aprovação da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida) pela Praiatur foi aprovada nos termos da Reunião de



Sócios da Praiatur, realizada em 3 de abril de 2023, cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”).

**1.3. Objeto Social da Emissora.** De acordo com o Estatuto Social da Emissora, o seu objeto social compreende a realização de uma única emissão de debêntures para fins de investimento imobiliário em empreendimento de terceiros, com o objetivo de securitização de créditos.

## **2. REQUISITOS**

A presente emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

**2.1. Registro da Escritura de Emissão.** A presente Escritura de Emissão deverá ser registrada na JUCEPAR, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.2. Registro dos Livros de Escrituração.** O Livro de Registro das Debêntures e o Livro de Transferência das Debêntures deverão ser registrados junto à JUCEPAR, de acordo com o disposto no § 4º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

**2.3. Inexigibilidade de Registros.** A Emissão não será objeto de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) ou perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

**2.3.1.** Adicionalmente, por se tratar de títulos de crédito objeto de colocação privada, as Debêntures não serão objeto de registro para distribuição no mercado primário ou depósito para negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

**2.4. Constituição das Garantias.** As Garantias (conforme abaixo definidas) serão constituídas: **(i)** mediante o registro da presente Escritura perante a JUCEPAR e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Curitiba, Estado do Paraná e

da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, por meio da qual será formalizada a constituição da Fiança (abaixo definida), prestada pelos Fiadores para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas (abaixo definida); **(ii)** mediante o registro do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Praiatur, na qualidade de fiduciante, e a Debenturista, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), por meio dos quais será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definida), perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, devendo tais registros serem realizados nos prazos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser realizado após a baixa do ônus objeto do registro R-10 da Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina; e **(iii)** mediante o registro do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre os sócios da SPE Praiatur, na qualidade de fiduciante, e a Debenturista, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”) no competente cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina e de Curitiba, Estado do Paraná, bem como o registro da competente alteração do contrato social da SPE Praiatur formalizando a transferência da propriedade fiduciária das quotas sociais.

**2.5.** Considerando a obrigação da Empreendedora transferir o Imóvel para a SPE Praiatur para fins de incorporação imobiliária e implementação do Empreendimento, para fins de interpretação todas as obrigações aqui relacionadas à construção do Empreendimento, bem como toda e qualquer obrigação aqui descrita e atribuída à Empreendedora deverão ser entendidas como obrigações solidárias da Empreendedora e da SPE Praiatur, especialmente aquelas assumidas perante à Debenturista.

### **3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

**3.1.** Número da Emissão. A presente Escritura formaliza a 1ª (primeira) emissão privada de debêntures da Emissora.

**3.2.** Quantidade de Debêntures e Número de Séries. Será emitido um total de 26.889 (vinte e seis mil, oitocentas e oitenta e nove) Debêntures, em série única, observado que a quantidade de Debêntures emitidas poderá ser diminuída em caso de cancelamento de Debêntures em caso de Distribuição Parcial dos CRI (conforme abaixo definida).

**3.3.** Valor Nominal Unitário e Valor Total da Emissão. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”),

perfazendo o montante total de R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais) na Data da Emissão, abaixo definida (“Valor Total da Emissão”), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser reduzido em caso de cancelamento de Debêntures em caso de Distribuição Parcial dos CRI (conforme abaixo definida).

**3.4. Conversibilidade, Tipo e Forma.** As Debêntures serão simples e não conversíveis ou permutáveis em ações de emissão da Emissora, e terão a forma nominativa, não endossável, com registro em livro próprio e sem emissão de cautelas ou certificados.

**3.4.1** A titularidade das Debêntures será comprovada mediante registro no Livro de Registro de Debêntures, sendo certo que eventuais transferências das Debêntures, desde que realizadas em conformidade com esta Escritura de Emissão, deverão ser registradas pela Emissora no Livro de Registro das Debêntures e formalizadas no Livro de Transferência das Debêntures.

**3.5. Espécie.** As Debêntures serão da espécie fidejussória e quirografária, e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado, na Data de Emissão, nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures. A espécie das Debêntures será convolada em com garantia real, quando da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definida), momento em que as Partes deverão celebrar aditamento à esta Escritura, bem como aos demais Documentos da Operação (abaixo definidos) que se fizerem necessários, prevendo esta mudança, devendo o aditamento a esta Escritura respeitar o modelo previsto no Anexo V desta Escritura.

**3.6. Data de Emissão.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 3 de abril de 2023 (“Data de Emissão”).

**3.7. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures.** As Debêntures vencerão no prazo de 1.561 (um mil quinhentos e sessenta e um) dias contados a partir da Data de Emissão, ou seja, em 12 de julho de 2027 (“Data de Vencimento”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Debêntures em razão do vencimento antecipado das obrigações delas decorrentes ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), nos termos desta Escritura de Emissão.

**3.8. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária.

**3.9. Remuneração.** As Debêntures farão jus a uma remuneração calculada com base em participação nos lucros da Emissora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, apurada de acordo nos seguintes critérios e parâmetros (“Remuneração”):

- (i) nos termos da Cláusula 4 abaixo, a Emissora deverá aplicar os recursos captados com a Emissão e, conseqüentemente, com a integralização das Debêntures, no Empreendimento (conforme abaixo definido), mediante a subscrição e integralização das Cotas da SCP (conforme abaixo definidas), de modo que a Emissora será titular de direito de propriedade das unidades autônomas futuras atribuídas à Emissora, nos termos do Acordo (“Unidades Autônomas Futuras”), sendo que a Remuneração será paga à Debenturista conforme a liquidação financeira da comercialização das Unidades Autônomas Futuras junto aos terceiros adquirentes (“Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras”);
- (ii) as Debêntures farão jus a uma Remuneração que será equivalente a 100% (cem por cento) da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, deduzidos os custos relacionados com **(a)** comissão de intermediação da comercialização das Unidades Autônomas Futuras; **(b)** custos e emolumentos devidos para registro da propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora, que não sejam arcados pela Empreendedora; **(c)** tributos e contribuições fiscais incidentes sobre a Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; e **(d)** demais custos relacionados com a Emissão e com a SCP, que não sejam arcados pela Empreendedora; e
- (iii) nos termos da Cláusula 3.10 abaixo, a Remuneração será paga à Debenturista após a liquidação financeira das Unidades Autônomas Futuras e o efetivo recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras pela Emissora, mediante **(a)** o recebimento da distribuição de lucros da SCP; e/ou **(b)** caso a distribuição de lucros da SCP ou o pagamento do resgate das Cotas da SCP seja realizada *in natura*, por meio da dação das Unidades Autônomas Futuras em pagamento, a Remuneração será paga conforme liquidação financeira da comercialização direta das Unidades Autônomas Futuras pela própria Emissora.

**3.10. Periodicidade do Pagamento da Remuneração.** Observado o disposto na Cláusula 3.10.2 abaixo, a Remuneração das Debêntures será paga de forma **(i)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas

Futuras de titularidade da Emissora, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Emissora, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Emissora; e **(ii)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Emissora e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Emissora, conforme requerimento da Debenturista, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora.

**3.10.1.** Em qualquer hipótese, a Remuneração deverá ser paga à Debenturista dentro do prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da realização de qualquer das Assembleias indicadas nos itens (i) ou (ii) da Cláusula 3.10 acima, devendo a Debenturista realizar o correspondente pagamento aos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

**3.10.2.** O pagamento da Remuneração das Debêntures apenas será iniciado após o recebimento, pela Emissora, de distribuição de lucros da SCP, decorrente do recebimento das Receitas de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, em montante equivalente a, no mínimo, o Valor Total da Emissão, sendo que tais recursos permanecerão retidos em conta de titularidade da Emissora e permanecerão investidos em **(i)** títulos públicos; **(ii)** títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e/ou **(iii)** fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária (“Investimentos Permitidos”). Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário - ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco (“Retenção para Amortização”).

**3.10.3.** Os rendimentos auferidos com a aplicação dos recursos à Retenção para Amortização, caso existentes, serão creditados à Debenturista, na mesma data de pagamento da Amortização, a título de Remuneração adicional. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nos Investimentos Permitidos.

**3.11.** Amortização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário será amortizado apenas ao final do prazo das Debêntures, na Data de Vencimento, mediante utilização dos recursos decorrentes da Retenção para Amortização (“Amortização”), ressalvada a hipótese

de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido) com a consequente liquidação antecipada dos CRI (conforme abaixo definido), e observada a possibilidade de Dação em Pagamento (abaixo definida), observado o procedimento previsto na Cláusula 3.11.1 abaixo.

**3.11.1. Dação em Pagamento.** Caso, na Data de Vencimento, a Emissora não tenha recebido a totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras, mediante distribuição de lucros da SCP, e desde que autorizado previamente pela Debenturista, a Emissora poderá realizar a Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures mediante dação em pagamento das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas e/ou direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas e ainda não quitadas, nos termos do Art. 54 §2º da Lei das Sociedades por Ações, desde que observado o seguinte procedimento (“Dação em Pagamento”):

- (i) a Emissora deverá convocar a Debenturista para deliberar em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada na forma prevista no Art. 71 da Lei das Sociedades por Ações, sobre a autorização para a realização da Dação em Pagamento, caso identifique a possibilidade de não recebimento da totalidade das Receitas de Venda das Unidades Autônomas Futuras até a Data de Vencimento, observado o disposto na Cláusula 16.2 (ix) do Termo de Securitização, com prazo de antecedência de 60 (sessenta) dias da Data de Vencimento;
- (ii) caso a Dação em Pagamento seja aprovada pela Debenturista, nos termos do item (i) acima, a Emissora deverá requerer o resgate integral das cotas da SCP, nos termos da Cláusula 9.4 do contrato de constituição da SCP, mediante transferência da propriedade da totalidade das Unidades Autônomas Futuras não comercializadas em favor da Debenturista e/ou da cessão da totalidade dos direitos creditórios vinculados às Unidades Autônomas Futuras comercializadas, os quais poderão ser representados por competentes cédulas de crédito imobiliário; e
- (iii) após a realização do resgate das cotas da SCP a Devedora deverá realizar a distribuição dos bens e direitos recebidos em favor da Debenturista ou diretamente aos titulares dos CRI, em atendimento à deliberação dos titulares dos CRI, realizada conforme o disposto na Cláusula 16.11 do Termo de Securitização.

**3.12. Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

**3.13. Encargos Moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atrasos ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor do débito, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**3.14. Local e Método de Pagamento.** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora à Debenturista mediante transferência para a conta corrente bancária de titularidade da Debenturista, na qual serão centralizados os recursos do patrimônio separado dos CRI, conforme indicada no Termo de Securitização (“Conta Centralizadora” ou “Conta do Patrimônio Separado”).

**3.15. Colocação das Debêntures.** A colocação das Debêntures será privada, sem a intermediação de instituições financeiras ou esforço de venda para público indeterminado.

**3.16. Modo, Preço, Subscrição e Integralização.** As Debêntures serão subscritas em uma única data, na mesma data em que os CRI forem integralizados (“Data de Integralização”), por meio da assinatura do competente boletim de subscrição, conforme modelo constante do Anexo VI a esta Escritura de Emissão (“Boletim de Subscrição”), e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, sem quaisquer acréscimos (“Preço de Subscrição”), observado o disposto na Cláusula 4.2 abaixo.

**3.17. Repactuação.** Não haverá repactuação programada das Debêntures.

**3.18. Liquidez e Estabilização.** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

**3.19. Tributos.** A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI (“Tributos”). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das

Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Empreendedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) ou na hipótese de descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Empreendedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. A Emissora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura.

**3.20. Distribuição Parcial.** A Securitizadora poderá concluir a Oferta dos CRI (conforme abaixo definidos) mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente a 21.512 (vinte e um mil quinhentos e doze) CRI (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora e, conseqüentemente, as Debêntures não integralizadas serão canceladas pela Emissora (“Distribuição Parcial”).

#### **4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E SECURITIZAÇÃO**

**4.1. Empreendimento Alvo.** Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da emissão das Debêntures, isto é descontados os custos para emissão dos CRI e as despesas indicadas no Termo de Securitização, serão destinados, integral e exclusivamente, para pagamento de custos incorridos na expansão, desenvolvimento, e/ou a realização de melhorias, incluindo quaisquer investimentos relacionados ao empreendimento imobiliário, provisoriamente denominado “*Multingleses*”, sob o modelo de incorporação horizontal e vertical, no formato de condomínio edilício misto, por meio de unidades residenciais e comerciais, com, aproximadamente, 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com 4 (quatro) configurações distintas entre si e área de garagem, tudo conforme especificado no Acordo, abaixo definido (“Empreendimento”), a ser desenvolvido no terreno de propriedade da SPE Praiatur, com área de 10.548,44m<sup>2</sup>, com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa



Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina (“Imóvel”), a serem realizados pela Emissora a partir da data de integralização das Debêntures por meio da integralização de cotas de uma sociedade em conta de participação, a ser constituída entre a Empreendedora, na qualidade de sócia ostensiva, e pela Emissora, na qualidade de sócia oculta (“Cotas da SCP”, “SCP” e “Empreendimento Alvo”, respectivamente).

**4.1.1.** A integralidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão deverá seguir a destinação prevista na Cláusula 4.1 acima, até a Data de Vencimento, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, não podendo ultrapassar a Data de Vencimento, observado a previsão indicada no Anexo II desta Escritura.

**4.1.2.** Os recursos acima mencionados serão transferidos pela Emissora para aplicação no Empreendimento Alvo por meio de integralização das Cotas da SCP, observado o disposto na Cláusula 4.2 abaixo, sendo que tal investimento deverá ser comprovado com o envio do relatório constante do Anexo III desta Escritura.

**4.1.3.** Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 4.1 acima, até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

**4.1.4.** Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento Alvo dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos titulares dos CRI (conforme abaixo definido) reunidos em assembleia geral e deverá ser procedida de aditamento à esta Escritura, que deverá ser levado a arquivamento na JUCEPAR, na forma da legislação aplicável, ao Termo de Securitização (conforme abaixo definido), bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário.

**4.1.5.** Em caso de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo, os recursos serão destinados ao Empreendimento Alvo de forma proporcional à quantidade de Debêntures efetivamente integralizada.

**4.2.** Retenções. Fica, desde já, acordado entre as Partes e os Garantidores, expressamente, que os recursos captados com a Emissão e destinados à integralização das cotas da SCP deverão ser retidos na Conta Centralizadora, pela Debenturista, por conta e ordem da

Empreendedora, com anuência expressa da Emissora, para **(i)** o pagamento das despesas iniciais da Operação (conforme abaixo definida); **(ii)** para constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário (conforme abaixo definido); e **(iii)** constituição de reserva de recursos, destinada ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias dos CRI, no montante de R\$1.222.800,00 (um milhão, duzentos e vinte e dois mil e oitocentos reais), observado o disposto no Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”).

**4.2.1.** A Empreendedora e a Emissora, neste ato, declaram ciência de que, para todos os fins de direito, a retenção dos recursos captados pela Emissão, nos termos da Cláusula 4.2 acima, configura o cumprimento **(i)** da obrigação da Debenturista realizar a integralização das Debêntures; e **(ii)** da obrigação da Emissora realizar a integralização das Cotas da SCP.

**4.2.** Relatórios de Acompanhamento. O agente fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura, no mínimo semestralmente, a partir desta data (inclusive) e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para o Empreendimento Alvo, , que deverá ocorrer integralmente com até 6 (seis) meses de antecedência do prazo de vencimento das Debêntures, por meio de relatório na forma descrita no Anexo III, a ser enviado ao agente fiduciário dos CRI até o 30º (trigésimo) dia dos meses de junho e dezembro devidamente assinado pelos representantes legais da Emissora (“Relatório”), acompanhado dos documentos que demonstrem a correta destinação dos recursos pela SCP, sendo que o primeiro Relatório deverá ser apresentado em junho de 2023.

**4.2.1.** Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definidas) ou pelo agente fiduciário dos CRI, para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definidas) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Emissora e a Empreendedora se obrigam a enviar ao agente fiduciário dos CRI cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Emissora e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

**4.2.2.** O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula 4.2. (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos nesta

Escritura) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista nesta Escritura.

**4.2.3.** Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo agente fiduciário dos CRI através do Relatório e nos termos desta Escritura, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.2 desta Escritura, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

**4.3.** Em caso de liquidação antecipada decorrente do vencimento antecipado das Debêntures, fica certo e ajustado que as obrigações da Emissora, e eventualmente do agente fiduciário dos CRI, com relação à destinação de recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, nos termos previstos nesta Cláusula 4., ficando a Emissora obrigada a prestar contas ao agente fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status.

**4.4.** A Empreendedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

**4.5.** Fiscalização das Obras. A Empreendedora contratará uma empresa de experiência no setor para realizar a fiscalização das obras do Empreendimento e dos serviços prestados pela construtora do Empreendimento, podendo ser uma prestadora de serviço regional para racionalização de custos, desde que aprovada pela Debenturista (“Monitora”).

**4.5.1.** Caso a Monitora identifique alguma irregularidade ou má execução da construção do Empreendimento, desde que devidamente comprovados através de 3 (três) notificações sem as devidas correções, a Debenturista poderá solicitar à Empreendedora a destituição da construtora do Empreendimento, sendo que a Empreendedora deverá tomar todas as providências necessárias para realizar a referida destituição e contratação de uma nova construtora.

**4.5.2.** À Debenturista é assegurado o direito de solicitar à Empreendedora informações acerca do desenvolvimento dos Projetos, da incorporação e da execução das obras do Empreendimento, sempre sem interferir ou atrapalhar o andamento e ritmo dos trabalhos e atividades em curso.

4.6. Para fins desta Cláusula, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

4.6.1. Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

4.7. Vinculação à Emissão de CRI. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, a serem emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão da Anzusa Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Emissora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Operação”, respectivamente).

4.7.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 4.7 acima, a Emissora e a Empreendedora têm ciência e concordam que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do Art. 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos

pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

**4.7.2.** A titularidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”), será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, conforme modelo previsto no Anexo VI desta Escritura.

**4.8.** Para fins desta Escritura de Emissão:

- (i) “Regime Fiduciário” é o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do Art. 25 da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário (conforme abaixo definido), o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado;
- (ii) “Patrimônio Separado” é o patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, pelo Fundo de Desenvolvimento Imobiliário (conforme abaixo definido), pelo Fundo de Despesas e pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; e
- (iii) “Documentos da Operação” significam, em conjunto, **(a)** o “*Acordo de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças*” (“Acordo”); **(b)** esta Escritura de Emissão; **(c)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(d)** o Contrato de AF de Imóvel (conforme abaixo definido) **(e)** o Contrato de AF de Quotas (conforme abaixo definido); **(f)** o Termo de Securitização; **(g)** o “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, com Registro Automático perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auxisa Securitizadora S.A.*”; **(h)** o boletim de subscrição dos CRI e as declarações dos investidores; **(i)** quaisquer outros documentos relacionados à Operação; e **(j)** quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.

## 5. GARANTIAS

5.1. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de **(i)** todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, conforme aplicável, o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a remuneração e os encargos moratórios, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, incluindo, mas não se limitando, os custos com a Securitizadora, agente fiduciário, instituição custodiante, o escriturador, o agente de liquidação, os assessores legais, despesas com contratação de eventuais outros prestadores de serviços inerentes à emissão, à subscrição de Debêntures e à Oferta, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão, nos termos do Art. 822 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), incluindo todos os custos e despesas relativos à constituição, formalização, excussão e/ou execução das garantias previstas nesta Escritura de Emissão, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão; e **(ii)** todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta, às Debêntures e aos CRI, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo agente fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias:

- (i)** garantia fidejussória em formato de fiança, a ser constituída pelos Fiaidores nos termos dispostos nesta Cláusula 5 (“Fiança”);
- (ii)** alienação fiduciária do Imóvel, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de AF de Imóvel”), a ser constituída pela Empreendedora em favor da Debenturista (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);
- (iii)** alienação fiduciária de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas sociais da SPE Praiatur, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de AF de Quotas”), a ser constituída pelos sócios da SPE Praiatur em favor da Debenturista (“Alienação Fiduciária de Quotas”); e
- (iv)** o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e o Fundo de Despesas (conforme abaixo definidos).

**5.1.1.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Fiança e do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário (conforme abaixo definido) e demais garantias que eventualmente sejam constituídas no futuro, podendo a Debenturista e o agente fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A excussão de uma das garantias constituídas não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais garantias eventualmente constituídas.

**5.2.** Fiança. Os Fiadores comparecem à presente Escritura, como fiadores, principais pagadores e solidariamente responsáveis, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento pontual, quando devido (tanto na data de vencimento original, quanto no caso de um Evento de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra data conforme previsto nesta Escritura), nos termos do Art. 275 e seguintes do Código Civil, de todas as Obrigações Garantidas atualmente existentes ou futuras.

**5.2.1.** Os Fiadores, nos termos do Art. 828, I e II, do Código Civil, renunciam, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos Arts. 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e Art. 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

**5.2.2.** A Fiança entrará em vigor na data desta Escritura, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

**5.2.3.** Durante o prazo de vigência desta Escritura, os Fiadores obrigam-se a pagar todos os valores que forem comprovadamente devidos à Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de comunicação, por escrito, enviada pela Debenturista aos Fiadores informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas.

**5.2.4.** Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de

compensação ou exceção pelos Fiadores e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido, conforme previsto nesta Escritura.

**5.2.5.** Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, incidindo sobre o valor não pago, desde a data do inadimplemento pela Emissora até a data do seu efetivo pagamento, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora, devidos nos termos desta Escritura.

**5.2.6.** Os Fiadores se sub-rogarão no crédito detido pela Debenturista contra a Emissora na proporção das Obrigações Garantidas que tiver honrado, observando sempre o disposto no Art. 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Debenturista, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do Art. 83, inciso (viii), alínea “a” da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

**5.2.7.** A Fiança poderá ser excutada e exigida pela Debenturista, agindo conforme o disposto nesta Escritura, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

**5.2.8.** Nenhuma objeção ou oposição da Emissora será admitida ou invocada pelos Fiadores com o fim destas escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista no âmbito desta Escritura.

**5.2.9.** Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

**5.2.10.** Em razão da Fiança prestada, além do arquivamento na JUCEPAR, a presente Escritura e seus eventuais aditamentos, serão registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina.



**5.2.11.** A Empreendedora deverá no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura, realizar o protocolo desta Escritura no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, enviando à Debenturista o comprovante do referido protocolo; e no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura desta Escritura, obter o registro perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, enviando à Debenturista 1 (uma) via eletrônica devidamente registrada. Esse prazo será prorrogado por igual período, no caso de exigência realizada pelo no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina por motivo não imputável exclusivamente à Empreendedora.

**5.2.12.** A Interveniente comparece na presente Escritura para anuir com a Fiança prestada pelo Fiador Volnei, em atendimento ao Art. 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos, a qualquer tempo.

**5.3.** Registrada a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora se obriga a aditar a presente Escritura para convolar a espécie das Debêntures em espécie com garantia real, cujo aditamento, após devidamente assinado por todas as partes, deverá ser registrado na JUCEPAR no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel. Esse prazo será prorrogado por igual período, no caso de exigência realizada pela JUCEPAR por motivo não imputável exclusivamente à Emissora e desde que a Emissora esteja cumprindo com tais exigências de forma tempestiva e diligente.

**5.3.1.** Fica previamente autorizada a baixa do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente de autorização prévia pela Debenturista e pelos titulares dos CRI, se, e somente se, o Serviço de Registro de Imóveis competente recusar-se a proceder o registro de incorporação imobiliária do Empreendimento em decorrência da existência do ônus de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que, nesta hipótese, a baixa do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel somente será realizada mediante a constituição, em ato contínuo, da alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas do Empreendimento em favor da Debenturista.

**5.4.** Fundo de Desenvolvimento Imobiliário. A Securitizadora está autorizada pela Empreendedora e pela Emissora a constituir um fundo de desenvolvimento imobiliário mediante retenção de recursos da integralização dos CRI, nos termos da Cláusula 4.2 acima, que serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado (“Fundo de Desenvolvimento

Imobiliário”) que será equivalente a 100% (cem por cento) do saldo captado com a Oferta, após o pagamento de todas as despesas iniciais da Operação, observado o montante necessário para o início das obras do Empreendimento, conforme estipulado no relatório de evolução de obras, elaborado pela Monitora (“Relatório de Medição”).

**5.4.1.** O primeiro Relatório de Medição servirá como referência inicial para que a Securitizadora acompanhe a aprovação a evolução das obras do Empreendimento. Trimestralmente, desde a última medição realizada, até o dia 15 (quinze) do referido mês de verificação, ou em periodicidade menor, caso solicitado pela Securitizadora ou pela Empreendedora (“Data de Medição”), a Monitora visitará o Empreendimento e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior.

**5.4.2.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e obras do Empreendimento, sendo certo que, para tanto, será necessário que o Relatório de Medição ateste a aplicação de tais recursos nas obras e correspondente evolução física destas.

**5.4.3.** O valor dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário será liberado à Empreendedora em até 2 (dois) Dias Úteis após aprovação do Relatório de Medição pela Securitizadora e será limitado ao valor efetivamente orçado para desembolso no desenvolvimento do Empreendimento, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição. Isto é, após a apuração da correspondente medição física realizada pela Monitora.

**5.4.4.** A qualquer momento a Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, poderá substituir a Monitora por qualquer outra empresa especializada, de escolha dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando atrasos na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

**5.4.4.1.** Em caso de substituição da Monitora, a Empreendedora deverá rescindir o contrato com a Monitora atualmente em vigor, cumprindo todos os procedimentos competentes e arcando, exclusivamente, com todas as penalidades contratuais eventualmente previstas.

**5.4.4.2.** A Empreendedora se obriga a assinar quaisquer instrumentos contratuais necessários à formalização da contratação da nova Monitora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, sob pena de configuração de hipótese de vencimento antecipado das Debêntures.

**5.4.5.** A Securitizadora poderá solicitar à Empreendedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, devendo a Empreendedora enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos informações solicitados, incluindo, sem limitação, os comprovantes financeiros dos custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e às obras do Empreendimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

**5.5.** Adiantamento de Recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário. As Partes acordam que, desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Acordo, uma parcela dos recursos destinados à formação do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário será liberada antecipadamente em favor da Empreendedora, nas seguintes hipóteses e condições (“Adiantamento”):

- (i) para fins de liberação do ônus registrado sob o nº R-10 na matrícula do Imóvel, será liberado o montante, nesta data, de R\$3.804.679,95 (três milhões, oitocentos e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e noventa e cinco centavos), a ser pago pela Securitizadora, por conta e ordem da Empreendedora, diretamente aos credores da Empreendedora, a saber **(a) MARCOS LUIZ SCHLICKMANN**, inscrito no CPF sob o nº 312.504.169-49, e sua esposa **SÔNIA NIEHUES SCHLICKMANN**, inscrita no CPF sob o nº 341.356.269-04; **(b) SAMANTHA NIEHUES SCHLICKMANN**, inscrita no CPF sob o nº 036.257.689-09; **(c) CHARLES MARTINS DE CASTRO**, inscrito no CPF sob o nº 769.936.639-53; e **(d) RODRIGO AUGUSTO SALFER SANTIAGO**, inscrito no CPF sob o nº 006.381.599-03, mediante a assinatura e entrega do Termo de Liberação constante do Anexo III deste Acordo (“Baixa de Gravame”), que deverá ser registrado perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina com o protocolo conjunto do contrato de alienação fiduciária do Imóvel em favor da Securitizadora;

- (ii) após o registro da Baixa de Gravame na Matrícula do Imóvel e a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel em favor da Securitizadora, será liberado o montante necessário para a elaboração do projeto arquitetônico, projeto estrutural, projeto hidrossanitário, estudo ambiental, estudo de impacto de vizinhança, topografia, sondagem de solo, terraplanagem, canteiro de obras, custos de incorporação, todos no âmbito do desenvolvimento do Empreendimento e demais serviços necessários para as atividades citadas acima, conforme custos acordados conjuntamente entre as Partes; e
- (iii) após o registro da Baixa de Gravame na Matrícula do Imóvel e o registro da Alienação Fiduciária do Imóvel em favor da Securitizadora pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, será liberado o montante de R\$2.240.000,000 (dois milhões, duzentos e quarenta mil reais) para conta de livre movimentação da Empreendedora, a ser indicada oportunamente.

**5.5.1** O saldo dos recursos captados com a Oferta, após a realização do Adiantamento, permanecerá retido no Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, mantido na Conta Centralizadora, e será liberado conforme o cronograma físico-financeiro acordado entre as Partes e observado o procedimento indicado nas Cláusulas acima.

**5.6.** Caso no prazo final dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização e a quitação integral de todas as obrigações dos CRI os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário não sejam integralmente utilizados, o saldo eventualmente disponível do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, será liberado em favor da Empreendedora na conta de livre movimentação a ser indicada pela Empreendedora, observados eventuais retenções de impostos e custos administrativos.

## **6. RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, AQUISIÇÃO FACULTATIVA E REPACTUAÇÃO PROGRAMADA**

**6.1.** Resgate Antecipado Obrigatório. As Debêntures serão obrigatoriamente resgatadas antecipadamente, em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial das Debêntures (i) em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7 abaixo, observados os procedimentos abaixo previstos; e (ii) após liquidação financeira da comercialização da totalidade das Unidades Autônomas Futuras atribuídas à Emissora e à

Securitizadora, nos termos do Acordo, com a distribuição da correspondente Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras em favor da Emissora e o consequente exaurimento do objeto social da SCP (“Resgate Antecipado Obrigatório”).

**6.1.1.** A Emissora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório por meio de comunicação endereçada à Debenturista, com cópia para o agente fiduciário dos CRI, enviada com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data do pretendido Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, descrevendo o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado Obrigatório, calculado conforme a Cláusula 6.1.2 abaixo (“Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório”).

**6.1.2.** Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, o valor devido pela Emissora será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido **(ii)** da Remuneração, que deverá ser correspondente ao saldo das Receitas de Vendas das Unidades Autônomas Futuras atribuído à Emissora e ainda não pago em favor da Debenturista a título de Remuneração.

**6.1.3.** A Debenturista deverá, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos relativos ao Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures na Conta Centralizadora, realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, observados os procedimentos indicados no Termo de Securitização.

**6.1.4.** Para fins de esclarecimento, não será permitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial das Debêntures.

**6.2.** As Debêntures não serão objeto de amortização extraordinária obrigatória.

**6.3.** As Debêntures não serão objeto de resgate antecipado facultativo, total ou parcial.

**6.4.** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

**6.5.** Tendo em vista a vinculação das Debêntures à emissão dos CRI, a Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

## **7. VENCIMENTO ANTECIPADO**

**7.1. Vencimento Antecipado Automático.** Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, as obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão deverão ser antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) não pagamento, pela Emissora ou pela Empreendedora (ou pela SPE Praiatur), conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, ao Acordo e à SCP e aos demais Documentos da Operação na respectiva data de pagamento prevista, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) transformação da Emissora em sociedade limitada nos termos dos Arts. 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações
- (iii) questionamento judicial desta Escritura de Emissão, do Acordo, da SCP ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade ou de qualquer de suas respectivas disposições, pela Empreendedora ou qualquer de suas afiliadas;
- (iv) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais Documentos da Operação em sua integralidade, declarada por meio de decisão judicial ou sentença arbitral;
- (v) cessão ou promessa de cessão, de qualquer forma, pela Empreendedora a terceiros, dos direitos e obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, sem a prévia e expressa anuência por escrito da Debenturista, conforme deliberação em assembleia geral dos Titulares dos CRI convocada especialmente para este fim, nos termos do Termo de Securitização;
- (vi) ocorrência de **(a)** decretação de falência da Emissora e/ou da Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas; **(b)** pedido de autofalência pela Emissora e/ou pela Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas; **(c)** pedido de falência da Emissora e/ou da Empreendedora e/ou de qualquer de suas controladas formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Emissora e/ou pela Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores,

independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** ingresso, pela Emissora e/ou pela Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou da Empreendedora e/ou de qualquer de suas controladas; ou **(g)** eventos similares aos descritos nas alíneas anteriores em outras jurisdições;

- (vii)** redução de capital social da Empreendedora, sem que haja anuência prévia e por escrito da Debenturista, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada especificamente para este fim, nos termos do Termo de Securitização e no Art. 174 da Lei das Sociedades por Ações, ressalvada a hipótese de redução de capital para absorção de prejuízos acumulados;
- (viii)** modificação do controle (conforme definição de controle prevista no Art. 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Empreendedora e da SPE Praiatur;
- (ix)** cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Empreendedora e a SPE Praiatur, exceto se previamente autorizado por escrito da Debenturista, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada especificamente para este fim, nos termos do Termo de Securitização;
- (x)** concessão, a partir da Data de Emissão, de mútuos pela Empreendedora e pela SPE Praiatur a quaisquer terceiros, exceto se previamente autorizado por escrito da Debenturista, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada especificamente para este fim, nos termos do Termo de Securitização;
- (xi)** declaração ou decretação de vencimento antecipado de qualquer obrigação da Empreendedora;
- (xii)** condenação da Empreendedora e da SPE Praiatur em razão da prática de atos que importem discriminação, trabalho infantil e trabalho escravo ou análogo à escravidão, bem como violação da legislação anticorrupção e de lavagem de dinheiro;

- (xiii) não obtenção, pela Empreendedora e pela SPE Praiatur, do registro da SCP na Receita Federal do Brasil, com a obtenção do correspondente CNPJ, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do encerramento da Oferta; e
- (xiv) descumprimento, pela Empreendedora e pela SPE Praiatur, das obrigações relacionadas **(a)** ao desenvolvimento do Empreendimento, na forma e prazos previstos no Acordo; e **(b)** à transferência da propriedade ou do direito de propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Securitizadora, nos termos previstos no Acordo.

**7.1.1.** Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as Debêntures serão automaticamente vencidas antecipadamente, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ficando **(i)** a Empreendedora obrigada a realizar o resgate antecipado das Cotas da SCP, pelo Valor Nominal Unitário acrescido de prêmio equivalente a uma remuneração de 26% (vinte e seis por cento) ao ano, calculada *pro rata die* desde a Data de Emissão até a data prevista para realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (“Pênalti”) dos encargos moratórios, se houver, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Empreendedora nos termos dos Documentos da Operação, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que receber notificação da Emissora sobre ciência da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático; e **(ii)** a Emissora será obrigada a, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que receber os recursos indicados no item (i) acima, realizar o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, ficando a Securitizadora obrigada a realizar o resgate antecipado dos CRI nos termos e prazo previstos no Termo de Securitização.

**7.2.** Vencimento Antecipado Não Automático. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, as Debêntures poderão ser antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo, observado o procedimento previsto na Cláusula 7.2.1 abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto e indistintamente com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) descumprimento pela Emissora e/ou pela Empreendedora (bem como pela SPE Praiatur) de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta



Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, incluindo a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures na forma prevista nesta Escritura, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo que o prazo previsto nesta alínea não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

- (ii) questionamento judicial desta Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade ou de qualquer de suas respectivas disposições, por quaisquer terceiros, exceto a Empreendedora e/ou qualquer de suas afiliadas, incluindo a SPE Praiatur;
- (iii) caso qualquer das declarações e informações prestadas pela Empreendedora no âmbito da Oferta se provar **(a)** materialmente falsa ou **(b)** enganosa, omissa, incorreta ou imprecisa, desde que tal informação não seja corrigida por meio de nova declaração da Empreendedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que a Securitizadora tenha tomado ciência de tal quebra de declaração;
- (iv) descumprimento, pela Empreendedora e/ou por qualquer de suas controladas, de qualquer decisão ou sentença judicial condenatória transitada em julgado ou decisão arbitral final contra si;
- (v) não obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados do encerramento da Oferta, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, desde que a Empreendedora e a SPE Praiatur comprovem estar tomando todas as medidas cabíveis para obtenção do registro perante o referido cartório;
- (vi) protestos de títulos contra a Empreendedora de acordo com os procedimentos legais aplicáveis, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, seja comprovado à Debenturista que **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida a medida judicial adequada para a anulação ou suspensão de seus efeitos; **(b)** o protesto foi cancelado; ou **(c)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi pago, depositado ou garantido em juízo;

- (vii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Empreendedora assumida com quaisquer terceiros em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (viii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das licenças, inclusive socioambientais, necessárias para a atividade da Empreendedora e para o desenvolvimento do Empreendimento;
- (ix) desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer entidade governamental brasileira, desde que tal evento afete de forma adversa a possibilidade de a Empreendedora continuar o desenvolvimento regular do Empreendimento; e
- (x) denúncia da Empreendedora em razão da prática de atos que importem violação à legislação anticorrupção, contra lavagem de dinheiro ou relacionada à discriminação, trabalho infantil ou trabalho escravo ou análogo à escravidão.

**7.2.1.** Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, **(i)** a Debenturista ou o agente fiduciário dos CRI convocará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca da **não** decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado da totalidade dos CRI.

**7.2.2.** Para fins da deliberação sobre a **não** declaração do vencimento antecipado prevista na Cláusula 7.2.1 acima, a decisão da Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que em caso de não instalação da assembleia geral, ausência de quórum de deliberação ou não manifestação dos Titulares de CRI, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado.

**7.2.3.** Caso as Debêntures sejam decretadas vencidas antecipadamente, a Empreendedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da realização da assembleia geral ou da data de sua não instalação, realizar o pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido do Pênalti, dos encargos moratórios, se houver,

acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Empreendedora nos termos dos Documentos da Operação, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, ficando a Securitizadora obrigada a realizar o resgate antecipado dos CRI nos termos e prazo previstos no Termo de Securitização.

**7.3.** A Empreendedora, os Fiadores e a Emissora se obrigam a comunicar à Securitizadora, com cópia ao agente fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tiver conhecimento da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, sendo certo que o descumprimento do dever de informar, pela Empreendedora, pelos Fiadores e pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo agente fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, exigir o resgate antecipado dos CRI.

**7.4.** A Empreendedora e os Fiadores reconhecem, expressamente, que as Debêntures foram emitidas para viabilizar o financiamento do Empreendimento, na forma prevista no Acordo, de modo que toda e qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emissora deverá ser entendida como uma obrigação principal da Empreendedora e do Fiador, sem qualquer benefício de ordem ou privilégio.

## **8. OBRIGAÇÕES DA EMPREENDEDORA E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

**8.1.** Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora se obriga a:

- (i)** fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:
  - (a)** dentro do prazo de 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do exercício social, ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, podendo a Debenturista e/ou o agente fiduciário dos CRI solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e **(ii)** declaração dos

representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando o cumprimento das obrigações constantes nesta Escritura de Emissão;

- (b)** em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada e exclusivamente para os fins de proteção dos interesses da Debenturista sob esta Emissão, permitindo que o agente fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos titulares de CRI (ou o auditor independente por estes contratados às suas expensas), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada, desde que já sejam públicos e/ou desde que sua divulgação ao agente fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, não seja vedada por dever de confidencialidade legal ou contratualmente estabelecido em relação à Emissora; e
- (c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas que verse sobre tema que possa afetar a presente Emissão e, prontamente, fornecer cópias de tais atas de assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar.
- (ii)** proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

**8.2.** Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Empreendedora se obriga a:

- (i)** arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: **(a)** a todos os custos

relativos ao registro da CCI e dos CRI na B3; **(b)** ao registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos, a ata de AGE da Emissora; **(c)** as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário dos CRI, Custodiante, Banco Liquidante, escriturador dos CRI, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário e **(d)** as despesas mencionadas nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização;

- (ii)** manter a sua contabilidade e a contabilidade da SCP atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (iii)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (iv)** notificar o agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, sobre qualquer ato ou fato que cause interrupção ou suspensão das atividades da Empreendedora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, na mesma data de conhecimento do evento ou, se for o caso, no prazo previsto na Cláusula 7 acima;
- (v)** cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto pelas leis, regras, regulamentos e ordens cujo cumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa ou para as quais a Empreendedora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (vi)** cumprir, e fazer com que suas controladas, empregados e eventuais subcontratados que estejam atuando em nome da Empreendedora e/ou de qualquer controlada cumpram, a legislação anticorrupção, bem como **(a)** manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; **(b)** dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração

pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, comunicar a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, de qualquer ato ou fato que viole a Legislação Anticorrupção;

- (vii)** efetuar recolhimento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Empreendedora ou a ela atribuída nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;
- (viii)** manter válidas e eficazes todas as declarações contidas nesta Escritura de Emissão até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter o agente fiduciário dos CRI e a Securitizadora informados de qualquer ato ou fato que afete a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- (ix)** informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, ao agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que, de qualquer forma, afete ou altere os documentos da emissão dos CRI; e
- (x)** adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que venham a ser causados em razão de seu objeto social.

## 9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações da Emissora. A Emissora declara e garante à Debenturista, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (i)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Escritura de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

- (ii) esta Escritura de Emissão é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iii) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações:
  - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;
  - (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e
  - (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, observado o disposto nas Cláusulas 1 e 2, relativas aos registros na competente Junta Comercial;
- (iv) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e agirá em relação a mesma de boa-fé e com lealdade;
- (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ela relacionados;
- (vi) as discussões sobre o objeto contratual desta Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vii) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a esta Escritura de Emissão;
- (viii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura de Emissão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- (ix) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (x) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Emissora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão; e
- (xi) as declarações, informações e fatos contidos nesta Escritura de Emissão em relação à Emissora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas.

**9.2. Declarações da Empreendedora.** A Empreendedora declara e garante à Debenturista e à Emissora, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Escritura de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (ii) esta Escritura de Emissão é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iii) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações:
  - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;
  - (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e
  - (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, observado o disposto nas Cláusulas 1 e 2, relativas aos registros na competente Junta Comercial;
- (iv) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e agirá em relação a mesma de boa-fé e com lealdade;
- (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ela relacionados;
- (vi) as discussões sobre o objeto contratual desta Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vii) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a esta Escritura de Emissão;
- (viii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura de Emissão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;



- (ix) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (x) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Empreendedora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
- (xi) as declarações, informações e fatos contidos nesta Escritura de Emissão em relação à Empreendedora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (xii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações cujo cumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa ou para as quais a Empreendedora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xiii) cumpre e faz com que suas controladas e respectivos administradores, funcionários e representantes que estejam atuando em nome da Empreendedora e/ou de qualquer controlada cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, na medida em que **(a)** observa os respectivos programas de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção; **(b)** conhece e entende as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com a Legislação Anticorrupção; **(c)** os administradores, funcionários e representantes da Empreendedora e de suas controladas, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática, em nome da Empreendedora e/ou de qualquer das controladas, de atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção; **(d)** adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Empreendedora, para contratação e supervisão,

conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação da Legislação Anticorrupção; e **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludida norma, comunicará à Securitizadora, com cópia ao agente fiduciário;

- (xiv)** envida seus melhores esforços para que seus subcontratados (agindo em nome e benefício da Empreendedora) cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, na medida em que: **(i)** mantém políticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tal legislação; **(ii)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(iii)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Empreendedora; e **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas e que se refira à relação jurídica mantida por meio desta Escritura de Emissão, comunicará imediatamente ao agente fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;
- (xv)** não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Empreendedora, que cause impacto adverso relevante na Empreendedora, em sua condição financeira;
- (xvi)** cada uma de suas controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (xvii)** esta Escritura de Emissão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nele indicados;
- (xviii)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Empreendedora de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou aos demais

Documentos da Operação, exceto por aqueles previstos nas Cláusulas 1 e 2 desta Escritura de Emissão;

- (xix)** está devidamente autorizada e possui todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao seu funcionamento, os quais foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes, exceto pelos alvarás, licenças, autorizações ou aprovações cujo pedido de renovação tenha sido protocolado dentro do prazo regulamentar e/ou cuja exigibilidade esteja suspensa;
- (xx)** não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que resulte ou possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Empreendedora;
- (xxi)** exceto pela legislação cujo cumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa ou para as quais a Empreendedora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância, observa e faz com que suas controladas e respectivos administradores, funcionários e representantes que estejam atuando em nome da Empreendedora e/ou de qualquer controlada observem a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: **(a)** os trabalhadores da Empreendedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(b)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(c)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(d)** detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e **(e)** tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xxii)** não utiliza por si, suas controladas e seus respectivos funcionários, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição;
- (xxiii)** envida seus melhores esforços para que seus subcontratados (agindo em nome e benefício da Empreendedora) não utilizem trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição;

- (xxiv) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Empreendedora, em qualquer tribunal, que afete ou possa vir a afetar as Debêntures;
- (xxv) não está se utilizando desta Escritura de Emissão para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e em vigor;
- (xxvi) inexistente qualquer condenação na esfera administrativa ou judicial, por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, (b) crime contra o meio ambiente ou (c) corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento da Legislação Anticorrupção; e
- (xxvii) respeita as disposições legais e regulamentares relacionadas ao meio ambiente, saúde e segurança ocupacional, questões sanitárias, bem como o não incentivo à prostituição, a não utilização de mão-de-obra infantil e/ou condição análoga à de escravo ou não infração aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, incluindo, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas ("Legislação Socioambiental") e a utilização dos valores objeto dos CRI para pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, não implicará a violação da Legislação Socioambiental.

**9.3.** A Emissora e a Empreendedora obrigam-se a comunicar ao agente fiduciário dos CRI e à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso alguma das declarações aqui prestadas se tornem total ou parcialmente inverídicas, incorretas e incompletas.

## **10. NOTIFICAÇÕES**

**10.1.** Todas as comunicações entre as Partes e os Garantidores serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes e os Garantidores venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

*Se para a Emissora:*

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,

Curitiba – PR

CEP 80.410-180

At: Rafael de Lima Felcar

Telefone: (41) 98815-9011

E-mail: rafael@felcar.com.br

*Para a Empreendedora e Fiadora:*

**PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses,

Florianópolis - SC

CEP 88.058-100

At: Volnei José Koch

Telefone: (48) 99621-8360

E-mail: volnei@grupokoch.com

*Se para a Debenturista:*

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,

Curitiba – PR

CEP 80.410-180

At: Rafael de Lima Felcar

Telefone: (41) 98815-9011

E-mail: rafael@felcar.com.br

*Para o Fiador:*

**VOLNEI JOSÉ KOCH**

Rua das Gaivotas, nº 1.114, Ingleses,

Florianópolis – SC

CEP 88.058-500

Telefone: (48) 99621-8360

E-mail: volnei@grupokoch.com

**10.1.1.** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando

entregues, sob protocolo ou mediante “*Aviso de Recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

**10.1.2.** Para os fins do item 10.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento 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. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

## **11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**11.1.** Successão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes e os Garantidores, 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.

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

**11.2.1.** Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados nesta Escritura de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação.

**11.3.** Ausência de Renúncia. 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.

**11.4.** Tolerância. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão

íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

**11.4.1.** O disposto na Cláusula 11.4 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**11.5.** Nulidade, Invalidez, 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.

**11.6.** Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e os Garantidores ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**11.7.** Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes. As Partes e os Garantidores concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Investidores dos CRI, sempre que e somente: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviços; e **(iii)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.

**11.8.** Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes e os Garantidores 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 e os Garantidores.

**11.9.** Título Executivo Extrajudicial. 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.

**11.10** Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Emissora e pelos Garantidores, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

**11.11**. Proteção de Dados. A Emissora e os Garantidores consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas na Operação.

**11.12**. Liberdade Econômica. As Partes e os Garantidores 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 nº 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.

**11.13**. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma digital nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “*trilha de auditoria digital*” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

**11.13.1**. As Partes e os Garantidores convencionam que, para todos os fins de direito:

- (i) a data de início da produção de efeitos da presente Escritura será a data expressamente indicada abaixo como data de assinatura neste instrumento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda(m) com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e
- (ii) o local de celebração desta Escritura será a cidade de Curitiba,



Estado do Paraná, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

**11.14.** Legislação Aplicável. Esta Escritura será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

Curitiba, 3 de abril de 2023.

*(restante da página intencionalmente em branco)*

*Página de assinaturas da “Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praitur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”, celebrada em 3 de abril de 2023.*

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

**PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**VOLNEI JOSÉ KOCH**

**TEREZINHA DO CARMO RABELO KOCH**

Testemunhas:

---

**ANEXO I**  
**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO**

<b>Período</b>	<b>Data</b>	<b>Pagamento de Remuneração</b>	<b>% de Amortização sobre o Saldo Devedor</b>
1	12/7/2027	Não	100,00%

**ANEXO II****DESTINAÇÃO DOS RECURSOS****Tabela 1 – Identificação do Empreendimento Alvo**

<b>Empreendimento</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Matrícula n°</b>	<b>Cartório de Registro de Imóveis</b>	<b>Endereço Completo com CEP</b>	<b>Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado)</b>	<b>Percentual relativo ao valor total captado na oferta (excluídos os custos da Oferta)</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI</b>
“ <i>Multinglês</i> ”	Praiatu Negócios Imobiliários Ltda.	104.834	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Rodovia Armando Calil Bulos, s/n°, SC-403, Ingleses, Florianópolis – SC, CEP 88.058-001	R\$22.400.000,00	100,00%	Não

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Alvo

Empreendimento Alvo	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Alvo	Gastos já realizados em cada Empreendimento Alvo	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Alvo em função de outros CRI emitidos	Valor estimado de recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Alvo
“Multingleases”	R\$ 138.533.719,48	R\$ 0,00	R\$00,00	R\$22.400.000,00



## ANEXO III

## MODELO DE RELATÓRIO

## RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 45.205.869/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], aplicou R\$ [=] ([=]) dos recursos decorrentes do “*Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*”, da seguinte forma:

Denominação do Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

Curitiba, [=] de [=] de [=].

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

## ANEXO IV

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

Matrícula nº	Cartório RGI	Descrição do Imóvel	Valor do Imóvel
104.834	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis - SC	<p><i>Terreno com área de 10.548,44m<sup>2</sup>, com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, em Florianópolis- SC, com as seguintes medidas e confrontações: partindo-se do vértice 1 com coordenadas X=1972.0474 e Y=4994.7411, seguindo com azimute 242°32'15" e distância de 58,56m chega-se ao vértice 2 com coordenadas X=1919.9565 e Y=4967.6675, confrontando com Rodovia SC 403. Deste com azimute de 258°58'43" e distância de 115,77m chega-se ao vértice 3 com coordenadas X=1806.3263 e Y=4945.5358, confrontando com Luiz Antônio Lehmkuhl. Deste com azimute de 358°59'58" e distância de 64,68m chega-se ao vértice 4 com coordenadas X=1805.197 e Y=5010.2079. Deste com azimute de 115°19'07" e distância de 19,84m chega-se ao vértice 5 com coordenadas X=1823.127 e Y=5001.7252. Deste com azimute de 62°59'01" e distância 129,13m chega-se ao vértice 6 com coordenadas X=1938.1624 e Y=5060.799. Deste com azimute de 152°41'44" e distância e 73,87m chega-se ao vértice 1, ponto de origem do memorial, perfazendo um total de 287,52m confrontando área a desmembrar.</i></p>	R\$45.100.000,00



**ANEXO V****MODELO DE ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

**[=] ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

**I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 45.205.869/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

(a Emissora e a Debenturista serão adiante designados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”)

E, na qualidade de garantidores:

**MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89, neste ato representada na forma prevista no seu Contrato Social (“SPE Praiatur”);

**PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 78.219.367/0001-98, neste ato representada na forma prevista no seu Contrato Social (“Praiatur” ou “Empreendedora”); e

**VOLNEI JOSÉ KOCH**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 298.588 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 224.535.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500 (“Fiador Volnei” e, em conjunto, com a Praiatur e a SPE Praiatur, os “Fiadores” ou os “Garantidores”);

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**TEREZINHA DO CARMO RABELO KOCH**, brasileira, comerciante, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 452.268 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 305.656.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500 (“Interveniente”).

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) em 3 de abril de 2023, a Emissora emitiu 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) debêntures, no valor total de R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), em série única (“Debêntures”), de acordo com os termos e condições definidos na “*Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convogada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” celebrado entre a Emissora, a Debenturista e os Garantidores (“Escritura de Emissão de Debêntures”), as quais foram subscritas e integralizadas pela Debenturista;

(b) os recursos líquidos captados pela Emissora foram utilizados nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(c) a Debenturista emitiu cédula de crédito imobiliário, em série única (“CCP”), representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”), por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários*”;

*Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 17 de abril de 2023, pela Emissora (“Escritura de Emissão de CCI”);

(d) a Debenturista é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para desenvolver atividade de securitização de créditos imobiliários com a instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”);

(e) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários a uma operação de securitização, correspondente à 1ª série de certificados de recebíveis imobiliários de sua 5ª emissão (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão da Anzaza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Termo de Securitização”) firmado em 17 de abril de 2023, entre a Emissora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, que foram objeto de oferta pública de distribuição de valores mobiliários com registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), coordenada pela Securitizadora (“Oferta”); e

(f) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de Debêntures a fim de formalizar a convocação das Debêntures em com garantia real, nos termos previstos no item 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(g) as Partes dispuseram 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.

**RESOLVEM**, na melhor forma de direito, celebrar o presente “[=] *Aditamento Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Aditamento”), de acordo com os termos e condições abaixo disciplinados.

### **III – CLÁUSULAS:**

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Aditamento, desde que conflitantes com termos já definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, terão os significados que lhes são atribuídos neste Aditamento.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Objeto: O presente Aditamento tem por objeto refletir as alterações necessárias para formalizar a convolação das Debêntures em com garantia real, nos termos previstos no item 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

3.1. Alterações: Pelo presente Aditamento e em conformidade com o disposto no item 2.1. acima, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, para prever: as adequações abaixo às Cláusulas II e 3.5., que passam a vigorar com as seguintes redações:

### **“2. REQUISITOS**

*A presente emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:*

(...)”

“ (...)”

3.5. Espécie: *As Debêntures serão da espécie com garantia real por conta da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, com garantia adicional fidejussória.”*

## CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

4.1 Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste

ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.2. Inscrição na Junta Comercial: O Aditamento deverá ser inscrito na Junta Comercial no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente. Esse prazo será prorrogado por igual período, no caso de exigência realizada pela Junta Comercial por motivo não imputável exclusivamente à Emissora e desde que a Emissora esteja cumprindo com tais exigências de forma tempestiva e diligente.

#### **CLÁUSULA QUINTA - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

5.1. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Aditamento.

5.2. Lei Aplicável: Este Aditamento é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.3. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que o presente Aditamento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma digital nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em uma única via de igual teor e forma.

Curitiba, [=] de [=] de [=].

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

[\*\*\*]

**ANEXO VI****MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES****BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Os termos, no singular ou no plural, iniciados com letra maiúscula no corpo deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) terão os significados que lhes são atribuídos no “*Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” celebrado em 3 de abril de 2023, entre a **CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 45.205.869/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); **AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Debenturista” ou “Securitizadora”); **MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89; **PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 78.219.367/0001-98, neste ato representada na forma prevista no seu Contrato Social (“Praiatur” ou “Empreendedora”); **VOLNEI JOSÉ KOCH**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 298.588 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 224.535.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua das Gaivotas, nº 1.114, Ingleses, CEP 88.058-500 (“Fiador” e, em conjunto, com a Praiatur, os “Garantidores”), e, na qualidade de interveniente anuente, a **TEREZINHA DO CARMO RABELO KOCH**, brasileira, comerciante, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 452.268 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 305.656.479-68, com endereço

na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500, conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 3 de abril de 2023 (“Escritura” e “Debêntures”, respectivamente).

### 1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- |    |  |
|----|--|
| a) | Emissão: 1 <sup>a</sup> .  |
| b) | Série: Única.  |
| c) | Quantidade de Debêntures: 26.889 (vinte e seis mil oitocentos e oitenta e nove).   |
| d) | Valor Total de Emissão: R\$ 26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), na Data de Emissão.   |
| e) | Valor Nominal Unitário das Debêntures: R\$ 1.000,00 (mil reais) (“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”);   |
| f) | Data de Emissão: 3 de abril de 2023 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).  |
| g) | Data de Vencimento: 12 de julho de 2027.   |
| h) | Prazo total: 1.561 (um mil quinhentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão.   |
| i) | Resgate Antecipado Obrigatório: Admitida a realização de resgate antecipado obrigatório das Debêntures em circulação, nos termos da Escritura.   |
| j) | Periodicidade de Pagamento: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado e os valores devidos a título de remuneração serão pagos de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura. |
| k) | Local de emissão: Curitiba – PR.   |

### 2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

O Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será objeto de atualização monetária.
--

As Debêntures farão jus a uma remuneração calculada com base em participação nos lucros da Emissora, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, calculada com base nos critérios e parâmetros definidos na Cláusula 3.9 da Escritura.
---

### 3. SUBSCRITORA DAS DEBÊNTURES

- |    |  |
|----|--|
| a) | Denominação Social: <b>AUZZA SECURITIZADORA S.A.</b>                                       |
| b) | CNPJ: 27.956.690/0001-03   |
| c) | Endereço: Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180 |

d) Cidade/Estado: Curitiba – PR

#### 4. SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

- a) **Quantidade de Debêntures subscritas:** 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove)
- b) **Valor Nominal Unitário na Data de Emissão:** R\$ 26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais)

#### 5. GARANTIAS

As Debêntures são da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

#### 6. DECLARAÇÃO

Na qualidade de subscritora das Debêntures, declaro para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente boletim, bem como na Escritura, cuja cópia confirmo ter recebido e tomado conhecimento.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Curitiba, 3 de abril de 2023.

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

*Subscritora das Debêntures*

**CRM2**

**EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

**SPE S.A.**

*Emissora*

**PRAIATUR**

Testemunhas:

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF:

CPF:





**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

CNPJ nº 45.205.869/0001-00

NIRE 41300320641

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE ACIONISTAS  
REALIZADA EM 3 DE ABRIL DE 2023**

**DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 3 de abril de 2023, às 10:00 (dez) horas, na sede da **CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.** (“Companhia”), localizada na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, nos termos do §4º, do art. 124, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades Anônimas”), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

**PRESENÇA:** Presentes acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

**MESA:** Presidente: Rafael de Lima Felcar. Secretário: Sr. Danilo Freitas.

**ORDEM DO DIA:** deliberar sobre a:

- (i) realização da 1ª (primeira) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da Companhia, nominativas e escriturais, no montante total de R\$ 26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais) (“Debêntures”);
- (ii) autorização para a diretoria da Companhia praticar todos os atos e tomar todas as providências necessários à concretização da emissão das Debêntures, incluindo a

contratação de prestadores de serviço, bem como fixando os honorários devidos aos referidos prestadores de serviço, assim como discutir, negociar e definir os termos e condições do “*Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”) a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures e a **AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, na qualidade de debenturista (“Securitizadora”) bem como os Fiadores abaixo descritos, sua posterior convolação e elaboração dos demais documentos a ela conexos, incluindo o instrumento que formaliza as Garantias e as demais garantias a serem outorgadas no âmbito da emissão das Debêntures; e

- (iii) ratificar os atos eventualmente já praticados pela diretoria relacionados aos itens (i) a (ii) da Ordem do Dia acima.

### **DELIBERAÇÕES:**

1. Aprovar que esta ata seja lavrada sob a forma de sumário, como faculta o §1º do art. 130 da Lei das Sociedades Anônimas.
2. Examinada e debatida a matéria constante do item “(i)” da Ordem do Dia, foi deliberada, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, a aprovação da emissão das Debêntures, com as seguintes características e condições:
  - (i) **Valor Total da Emissão:** Até R\$ 26.889.000,00 (vinte e seis milhões oitocentos e oitenta e nove reais), na data de emissão (“Emissão”).
  - (ii) **Número de Séries:** A emissão será realizada em série única.
  - (iii) **Quantidade de Debêntures:** 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) Debêntures.

- (iv) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (v) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
- (vi) **Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.
- (vii) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie fidejussória e quirografária, e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado, na data de emissão, nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures. A espécie das Debêntures será convolada em com garantia real, quando da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definida), momento em que deverá ser celebrado aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como aos demais documentos da Operação (abaixo definida) que se fizerem necessários, prevendo esta mudança, devendo o aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures respeitar o modelo a ser previsto em anexo à Escritura de Emissão de Debêntures.
- (viii) **Garantias:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de (i) todas as obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, conforme aplicável, o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a remuneração e os encargos moratórios, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, incluindo, mas não se limitando, os custos com a Securitizadora, agente fiduciário, instituição custodiante, o escriturador, o agente de liquidação, os assessores legais, despesas com contratação de eventuais outros prestadores de serviços inerentes à emissão, à subscrição de Debêntures e à Oferta (abaixo definida), indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e

prerrogativas decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão, nos termos do Art. 822 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), incluindo todos os custos e despesas relativos à constituição, formalização, excussão e/ou execução das garantias previstas na Escritura de Emissão, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão; e **(ii)** todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta, às Debêntures e aos CRI, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo agente fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias:

- a) garantia fidejussória em formato de fiança, a ser pelo Sr. **VOLNEI JOSÉ KOCH**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 298.588 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 224.535.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Das Gaivotas, nº 1114, Ap. 2408, Ingleses do Rio Vermelho, CEP 88.058-500; e pela **PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 78.219.367/0001-98 (conjuntamente, os “Fiadores” e a “Fiança”, respectivamente);
- b) alienação fiduciária do terreno de propriedade da **MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89 (“SPE Praiatur”), com área de 10.548,44m<sup>2</sup>, com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa

Catarina, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de AF de Imóvel”), a ser constituída pela SPE Praiatour em favor da Debenturista (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);

- c) alienação fiduciária de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas sociais da SPE Praiatour, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de AF de Quotas”), a ser constituída pelos sócios da SPE Praiatour em favor da Debenturista (“Alienação Fiduciária de Quotas”); e
  - d) o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário e o Fundo de Despesas.
- (ix) **Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.561 (um mil quinhentos e sessenta e um) dias contados da data emissão, vencendo em 12 de julho de 2027 (“Data de Vencimento”).
- (x) **Colocação:** A distribuição das Debêntures será privada, sem a intermediação ou esforço de venda de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
- (xi) **Remuneração:** As Debêntures farão jus a uma remuneração calculada com base em participação nos lucros da Companhia, nos termos do Art. 56 da Lei das Sociedades por Ações, apurada de acordo nos seguintes critérios e parâmetros (“Remuneração”):
- a) a Companhia deverá aplicar os recursos captados com a Emissão e, conseqüentemente, com a integralização das Debêntures, no empreendimento imobiliário, provisoriamente denominado “*Multingleses*”, sob o modelo de incorporação horizontal e vertical, no formato de condomínio edilício misto, por meio de unidades residenciais e comerciais, com, aproximadamente, 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com 4 (quatro) configurações distintas entre si e área de garagem, tudo conforme especificado no Acordo,

(“Empreendimento”), mediante a subscrição e integralização das de cotas de sociedade em conta de participação a ser constituída especificamente (“SCP”), de modo que a Companhia será titular de direito de propriedade das unidades autônomas futuras atribuídas à Companhia, nos termos do Acordo (“Unidades Autônomas Futuras”), sendo que a Remuneração será paga à Securitizadora conforme a liquidação financeira da comercialização das Unidades Autônomas Futuras junto aos terceiros adquirentes (“Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras”);

- b)** as Debêntures farão jus a uma Remuneração que será equivalente a 100% (cem por cento) da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras, deduzidos os custos relacionados com **(a)** comissão de intermediação da comercialização das Unidades Autônomas Futuras; **(b)** custos e emolumentos devidos para registro da propriedade das Unidades Autônomas Futuras em favor da Companhia, que não sejam arcados pela Empreendedora; **(c)** tributos e contribuições fiscais incidentes sobre a Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras; e **(d)** demais custos relacionados com a Emissão e com a SCP, que não sejam arcados pela Empreendedora; e
- c)** nos termos da Cláusula 3.10 abaixo, a Remuneração será paga à Debenturista após a liquidação financeira das Unidades Autônomas Futuras e o efetivo recebimento da Receita de Vendas das Unidades Autônomas Futuras pela Companhia, mediante **(a)** o recebimento da distribuição de lucros da SCP; e/ou **(b)** caso a distribuição de lucros da SCP ou o pagamento do resgate das cotas da SCP seja realizada *in natura*, por meio da dação das Unidades Autônomas Futuras em pagamento, a Remuneração será paga conforme liquidação financeira da comercialização direta das Unidades Autônomas Futuras pela própria Companhia.

- (xii) **Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** A Remuneração das Debêntures será paga de forma **(i)** ordinária, anualmente até a comercialização e a liquidação financeira da totalidade das Unidades Autônomas Futuras de titularidade da Companhia, com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária da Companhia, a ser realizada até o 4º (quarto) mês imediatamente subsequente ao encerramento do exercício social da Companhia; e **(ii)** extraordinária, com base em distribuição de lucros da SCP em favor da Companhia e a consequente elaboração de balanço intermediário pela Companhia, conforme requerimento da Debenturista, para apuração de dividendos intercalares a serem aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia.
- (xiii) **Amortização:** O Valor Nominal Unitário será amortizado apenas ao final do prazo das Debêntures, na Data de Vencimento (“Amortização”), ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, a ser definido na Escritura de Emissão de Debêntures, com a consequente liquidação antecipada dos CRI (conforme abaixo definido), e observada a possibilidade de Amortização mediante dação em pagamento, conforme procedimento a ser definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (xiv) **Operação Estruturada:** Os créditos imobiliários decorrentes da emissão das Debêntures servirão de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão da Auzza Securitizadora S.A. (“CRI”), sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 (“Oferta” e “Operação”, respectivamente).
- (xv) **Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa:** A Companhia não poderá realizar o resgate antecipado facultativo total ou a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures em circulação.
- (xvi) **Vencimento Antecipado:** As Debêntures terão seu vencimento antecipado declarado nas hipóteses e nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.



3. Passando ao item “(ii)” da Ordem do Dia, os acionistas da Companhia autorizaram a Diretoria da Companhia a praticar todos os atos e tomar todas as providências necessários à concretização da emissão das Debêntures, sua convolação e à outorga das Garantias, podendo, para tanto, (a) contratar os prestadores de serviços necessários para a emissão das Debêntures e para a Oferta, fixando, inclusive, os honorários devidos aos prestadores de serviço; (b) discutir, negociar e definir os termos e condições das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, às hipóteses de vencimento antecipado e demais documentos a ela conexos, incluindo o instrumento que formaliza as Garantias e as demais garantias a serem outorgadas no âmbito da emissão das Debêntures; e (c) celebrar todos os documentos, praticar todos os atos e tomar todas as providências necessárias à efetivação da emissão das Debêntures e da Oferta. A Diretoria da Companhia está, desde já, autorizada a celebrar, após a celebração e obtenção do registro dos instrumentos que formalizam as Aliações Fiduciárias de Imóveis e a Fiança, todo e qualquer documento para formalizar a convolação das Debêntures em com garantia real, especialmente o aditamento à Escritura de Emissão de debêntures.

4. Por fim, sobre o item “(iii)” da Ordem do Dia, os acionistas da Companhia ratificaram todos os atos já praticados relacionados às deliberações acima.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, tendo sido lavrada esta ata, a qual foi lida, aprovada e assinada pelos presentes. **Assinaturas:** Presidente: Rafael de Lima Felcar. Secretário: Sr. Danilo Freitas. Acionista: Auzza Securitizadora S.A.

*Certifico que a presente é cópia fiel do original lavrado no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia*

Curitiba, 3 de abril de 2023.

**Rafael de Lima Felcar**  
Presidente

**Danilo Freitas**  
Secretário



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00674255933	
05238548974	
37823538890	
90301110115	

## **ANEXO VIII**

Suplemento J da Resolução CVM 60

## SUPLEMENTO J

RESOLUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021

### **INFORMAÇÕES PARA O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO AUTOMÁTICO, DE CRI DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

#### **1. Identificação da companhia securitizadora**

Nome: Auzza Securitizadora S.A.

CNPJ: 27.956.690/0001-03

#### **2. Cópia do termo de securitização**

Anexa ao “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auzza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Prospecto Preliminar”).

#### **3. Número do termo de securitização**

Certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão da Auzza Securitizadora S.A. (“Emissora”), lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária com garantia adicional fidejussória, a ser convolada em garantia real, para colocação privada da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A. (“Debêntures” e “Devedora”, respectivamente).

#### **4. Valor do direito creditório**

R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo.

#### **5. Tipo de direito creditório**

Os direitos creditórios imobiliários correspondem às Debêntures, considerando a destinação dos recursos pela Devedora.

#### **6. Espécie de garantia**

Os CRI não contam com garantias reais ou pessoais. As Debêntures possuem garantia fidejussória e, posteriormente, garantia real.

#### **7. Descrição da garantia**

Os CRI não contam com garantias reais ou pessoais. As Debêntures possuem garantia fidejussória na modalidade de fiança e, posteriormente, garantia real de alienação fiduciária de imóvel.

**8. Data de início do direito creditório**

A data de emissão das Debêntures é 3 de abril de 2023.

**9. Duração do direito creditório (em meses)**

51 (cinquenta e um) meses.

**10. Data de compra do direito creditório**

Não aplicável.

**11. Data de vencimento do direito creditório**

12 de julho de 2027.

**12. Cedente**

Não aplicável.

**13. Nome do devedor, CPF/CNPJ do devedor**

CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.  
CNPJ: 45.205.869/0001-00

**14. Área de atuação do cedente**

Não aplicável.

**15. Existência de retenção de risco**

Não.

**16. Empresa avaliadora dos bens dados em garantia, se houver.**

Antonio Carlos de Souza Rodrigues – Perito Avaliador imobiliário  
CREA nº 138384-9 / CRECI nº 027353 / CNAI nº 013775.

**17. Descrição da avaliação**

Parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel objeto da garantia de alienação fiduciária.

**18. CNPJ do cedente**

Não aplicável.

**19. Tipo de pessoa do devedor**

Pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade anônima de capital fechado.

**20. Nome do custodiante ou entidade registradora, conforme o caso, e seu CNPJ**

Nome: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 67.030.395/0001-46

**21. Preço de aquisição**

Até R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), conforme previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 5ª (quinta) Emissão da Auza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*”.

## **ANEXO IX**

Acordo de Desenvolvimento Imobiliário e Informações sobre o Empreendimento

---

---

ACORDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

entre

PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

*como Empreendedora*

AUZZA SECURITIZADORA S.A.

*como Securitizadora*

CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

*como Veículo de Investimento*

e

VOLNEI JOSÉ KOCH

*como Garantidor*

3 de abril de 2023

---

---



## ACORDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes,

**PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 78.219.367/0001-98, neste ato representada na forma prevista no seu Contrato Social (“Empreendedora”);

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Investidora” ou “Securitizadora”);

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 45.205.869/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Veículo de Investimento”); e

**VOLNEI JOSÉ KOCH**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 298.588 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 224.535.479-68, com endereço na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua das Gaivotas, nº 1.114, Ingleses, CEP 88.058-500 (“Garantidor”);

(A Empreendedora, a Investidora, o Veículo de Investimento e o Garantidor, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como “Partes” e, isolada e indistintamente, como “Parte”)

### CONSIDERANDO QUE:

(i) a Empreendedora é a legítima proprietária de um terreno com área de 10.548,44m<sup>2</sup>, com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina (“Imóvel”);

(ii) a Empreendedora compromete-se a, nos termos da Cláusula 1.1.1 abaixo, a transferir o Imóvel para a SPE Praiatur, conforme abaixo definida, que será a responsável pela incorporação do Empreendimento (abaixo definido);

(iii) a Empreendedora compromete-se, nos termos deste Acordo (conforme abaixo definido) desenvolver no Imóvel um empreendimento imobiliário de incorporação horizontal e vertical, no formato de condomínio edilício misto, por meio de unidades residenciais e comerciais, com, aproximadamente, 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com 4 (quatro) configurações distintas entre si e área de garagem, conforme descrito na Cláusula Primeira abaixo (“Empreendimento”);

(iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para desenvolver atividade de securitização de créditos imobiliários com a instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60”);

(v) a Securitizadora, por meio de seu Veículo de Investimento, pretende disponibilizar recursos a serem aplicados no desenvolvimento do Empreendimento, na forma prevista neste Acordo (conforme abaixo definido), por meio da captação pública de recursos decorrente da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 5ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição de valores mobiliários com registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, coordenada pela Securitizadora (“Oferta”), com valor total de R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), conforme estabelecido na Cláusula Segunda abaixo (“Operação de Securitização” e “Financiamento”, respectivamente);

(vi) as Partes desejam regular o desenvolvimento do Empreendimento e as condições para o recebimento do Financiamento; e

(vii) as Partes dispuseram 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.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Acordo de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças*”, que se regerá pelas cláusulas a seguir (“Acordo”).

## CLÁUSULA PRIMEIRA – EMPREENDIMENTO

1.1. Características Básicas. O Empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel, sob responsabilidade exclusiva da Empreendedora, deverá adotar a modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591”), com 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com as seguintes características básicas:

- (i) **BLOCO A:** 120 (cento e vinte) apartamentos comuns tipo ‘*studio*’, com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- (ii) **BLOCO B:** 120 (cento e vinte) apartamentos comuns tipo ‘*studio*’, com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- (iii) **BLOCO C:** 56 (cinquenta e seis) apartamentos residenciais, sendo **(a)** 49 (quarenta e nove) apartamentos com área privativa de 55m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados); e **(b)** 7 (sete) apartamentos com área privativa de 110m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados);
- (iv) **BLOCO D:** 120 (cento e vinte) apartamentos comuns tipo ‘*studio*’, com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- (v) **BLOCO E:** 120 (cento e vinte) salas comerciais, com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), que, em comum acordo entre as Partes, poderá ter até 20% (vinte por cento) da área privativa do respectivo Bloco destinada para área de saúde, em cumprimento de lei de incentivo municipal no plano diretor;
- (vi) **ÁREA COMERCIAL:** área privativa para lojas e mezanino com 5.582,13m<sup>2</sup> (cinco mil quinhentos e oitenta e dois metros e treze centímetros quadrados); e
- (vii) **GARAGEM COMUM:** 416 (quatrocentas e dezesseis) vagas de garagem com área de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) cada uma.

1.1.1. A Empreendedora deverá transferir, dentro do prazo de 10 (dez) dias, a propriedade do Imóvel para a **MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89,

sociedade de propósito específico controlada pela Empreendedora (“SPE Praiatur”) a qual passará a se sub-rogar em todas as obrigações assumidas diretamente pela Empreendedora, com relação ao desenvolvimento do Empreendimento, bem como promover a liberação do ônus constante da Matrícula do Imóvel, conforme previsto na Cláusula 2.6. (i) abaixo.

**1.1.2.** Considerando a obrigação da Empreendedora transferir o Imóvel para a SPE Praiatur para fins de incorporação imobiliária e implementação do Empreendimento, para fins de interpretação, todas as obrigações aqui relacionadas à construção do Empreendimento, bem como toda e qualquer obrigação aqui descrita e atribuída à Empreendedora deverão ser entendidas como obrigações solidárias da Empreendedora e da SPE Praiatur, especialmente aquelas assumidas perante à Securitizadora.

**1.2.** Projetos. A Empreendedora deverá, sob sua responsabilidade e às suas próprias expensas, elaborar os projetos de construção do Empreendimento, observadas as características descritas no item 1.1 acima e as premissas adotadas no estudo de viabilidade que consta do Anexo I deste Acordo (“Estudo de Viabilidade” e “Projetos”, respectivamente). Após a sua elaboração, os Projetos serão encaminhados à Securitizadora para aprovação e, caso não existam apontamentos de divergências às premissas previstas neste Acordo, os Projetos deverão ser incluídos como anexo a este Acordo, por meio da celebração do competente aditamento.

**1.2.1.** Caso a Securitizadora identifique divergências entre os Projetos apresentados e as características descritas no item 1.1 acima e/ou as premissas adotadas no Estudo de Viabilidade, a Empreendedora em conjunto com a Securitizadora deverão, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, corrigir os Projetos de forma a atender plenamente as previsões deste Acordo.

**1.2.2.** É de responsabilidade exclusiva da Empreendedora o pagamento de todas as despesas decorrentes dos estudos, projetos, expedientes e tramitações por ela desenvolvidos no âmbito do Empreendimento, observado o disposto na Cláusula 2.6 abaixo, sendo a Securitizadora e o Veículo de Investimento, neste ato, isentadas formalmente de quaisquer responsabilidades a tanto inerentes.

**1.2.3.** À Empreendedora incumbirá a responsabilidade exclusiva pela tramitação dos Projetos e de todos os atos e trâmites que se apresentem como necessários ao desenvolvimento do Empreendimento e sua incorporação imobiliária, o que inclui,

mas não se limita, também, à execução de contrapartidas e/ou doações exigidas pela Municipalidade no contexto da aprovação, respondendo civil e criminalmente, a Empreendedora, por todos os seus atos e/ou de terceiros que, por seu intermédio, se envolvam na citada aprovação.

**1.3. Autorizações.** Dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados após o encerramento da Oferta, a Empreendedora deverá obter toda a documentação necessária para a construção do Empreendimento, incluindo a obtenção de todas as licenças, autorizações, permissões e aprovações necessárias para a iniciação da construção do Empreendimento, correspondentes aos Projetos, sejam aquelas cuja expedição caiba à Prefeitura Municipal de Florianópolis, estado de Santa Catarina, sejam aquelas que caibam a quaisquer outras autoridades competentes, inclusive ambientais desde que estas últimas refiram-se estritamente à construção e implementação do Empreendimento, de qualquer esfera do governo.

**1.4. Incorporação.** A responsabilidade pela incorporação e construção do Empreendimento, mediante a execução de suas obras e a prática de todos os atos conexos e intrínsecos à incorporação imobiliária, caberá exclusivamente à SPE Praiatur, à Empreendedora, ou a uma de suas sociedades controladas ou contratadas, nos termos da legislação vigente. Assim, a Empreendedora obriga-se a implantar o Empreendimento, de acordo com os Projetos e o memorial descritivo a serem oportunamente elaborados por ela, mantendo a Securitizadora sempre indene de quaisquer responsabilidades ou consequências pelas atividades decorrentes da incorporação imobiliária e construção do Empreendimento.

**1.5. Obras.** A Empreendedora se declara-se ciente de que será a única e exclusiva responsável perante a Securitizadora, o Veículo de Investimento, os futuros adquirentes das unidades autônomas do Empreendimento, autoridades governamentais e/ou quaisquer outros terceiros, em relação às obras de infraestrutura de urbanização do Imóvel, bem como, e notadamente, pelas obras de construção do Empreendimento, incluindo a qualidade e solidez destas, de modo que se obriga a conduzir, ou fazer com que terceiros conduzam, a edificação a bom termo, de acordo com **(i)** o memorial de incorporação do Empreendimento, a ser registrado junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina; **(ii)** os Projetos; **(iii)** a qualidade e melhores práticas aplicadas pelo mercado; e **(iv)** o Estudo de Viabilidade e os parâmetros definidos neste Acordo.

**1.6. Fornecedores.** A Empreendedora poderá, desde que observados os termos e condições deste Acordo, contratar terceiros de sua livre escolha, sempre sob sua exclusiva responsabilidade perante a Securitizadora, para a prestação de todos os serviços relacionados às obras de construção do Empreendimento.

**1.7. AVCB e Habite-se.** Na qualidade de responsável principal e exclusiva pela execução das obras de construção do Empreendimento, caberá à Empreendedora, direta ou indiretamente, a responsabilidade técnica sobre o Empreendimento junto aos órgãos públicos e a quaisquer terceiros, inclusive, mas não se limitando à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”) e auto de conclusão de obras do Empreendimento (“Habite-se”).

**1.8. Métodos.** A Empreendedora será integralmente responsável pelos métodos utilizados no desenvolvimento do Empreendimento e disciplinados neste Acordo, bem como pela organização dos trabalhos e a provisão dos equipamentos e demais recursos necessários à execução das obras do Empreendimento, observada a legislação aplicável, ainda que tais atividades e trabalhos sejam prestados por terceiros.

**1.9. CREA.** A direção geral das obras de construção do Empreendimento caberá a um profissional designado pela Empreendedora, devidamente habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (“CREA”) competente, na forma da legislação vigente. A Empreendedora compromete-se ainda a inscrever, perante o CREA, a responsabilidade técnica das obras do Empreendimento em nome de engenheiro indicado sob sua total confiança.

**1.10. Solidez da Obra.** A Empreendedora será responsável subsidiária e a SPE Praiatur será responsável direta perante a Securitizadora, seu Veículo de Investimento, os futuros adquirentes das unidades autônomas, autoridades governamentais e/ou quaisquer outros terceiros, pela segurança e solidez de referidas obras, nos termos do artigo 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), independentemente de culpa de qualquer terceiro subcontratado para exercício de atividades ou prestação de serviços relacionados à construção do Empreendimento, inclusive, mas não se limitando, por todos e quaisquer impostos, taxas, contribuições, tributos, honorários e/ou demais encargos referentes às obras de construção do Empreendimento.

**1.11. Vícios Redibitórios.** Após entrega e recebimento das obras, a Empreendedora responderá subsidiariamente e a SPE Praiatur será responsável direta pessoal e diretamente pelos vícios redibitórios do Empreendimento, nos termos e limites da legislação aplicável,

devendo, a Empreendedora, sempre isentar e manter indenidas a Securitizadora e seu Veículo de Investimento de quaisquer responsabilidades que lhes sejam imputadas, inclusive, mas não se limitando, àquelas de natureza ambiental, fiscal, cível, consumerista, previdenciária, criminal e trabalhista.

**1.12. Custeio Integral.** O Empreendimento será integralmente custeado pela Empreendedora, observado o disposto na Cláusula 2.6 abaixo, a qual será responsável principal **(i)** pelo pagamento da totalidade dos custos e despesas diretas e indiretas relativas **(a)** à incorporação do Empreendimento; **(b)** à integral execução e gestão das obras e construção do Empreendimento, inclusive, todos os materiais, equipamentos e serviços necessários à construção do Empreendimento; **(c)** aos serviços de publicidade do Empreendimento; **(d)** à gestão imobiliária e financeira do Empreendimento; e **(e)** às despesas, tributos e tarifas incidentes sobre o Imóvel, incluindo, mas não se limitando ao pagamento do IPTU, despesas de manutenção e segurança do Imóvel.

**1.13. Responsabilidade Exclusiva.** A Empreendedora se obriga subsidiariamente e a SPE Praiatur se obriga diretamente, na qualidade de responsável exclusiva, por todas as obrigações relacionadas à execução das obras do Empreendimento, a qual será realizada de acordo com os projetos, cronograma físico e demais documentos técnicos aplicáveis ao Empreendimento, observados, ainda, os prazos e as condições estabelecidos neste Acordo, sem prejuízo das responsabilidades e obrigações assumidas pela Empreendedora neste Acordo.

**1.14. Prazo de Obra.** O Empreendimento deverá ser entregue no prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da data de encerramento da Oferta (“Prazo de Obra”), devendo os imóveis provenientes da dação em pagamento, conforme previsto na Cláusula Segunda abaixo, serem transferidos para a propriedade do Veículo de Investimento às custas e expensas da Empreendedora, ou, serem comercializados com entrega dos recebíveis em regime financeiro, exceto por caso fortuito ou força maior, podendo ainda haver a ampliação deste prazo em comum acordo entre as Partes.

**1.14.1.** Caso o Empreendimento não seja entregue dentro do Prazo de Obra será devida indenização por reparação de danos materiais à Securitizadora, desde já fixados em montante equivalente a 1% a.m. (um por cento ao mês) sobre o valor de mercado das unidades futuras do Empreendimento a serem entregues à Securitizadora, nos termos da Cláusula Segunda abaixo, exceto por caso fortuito ou força maior, ficam excluídas da base de cálculo da penalidade as unidades futuras que já tiverem sido comercializadas ao cliente final e com repasse integral dos

recursos para a Securitizadora, devendo, neste caso, a Empreendedora responder pelas penalidades e danos causados na forma versada no pacto privado de compra e venda de imóvel (ou compromisso de compra e venda de imóvel, conforme o caso) firmado com o terceiro adquirente, excluindo qualquer tipo de responsabilidade do Veículo de Investimento e da Securitizadora.

**1.15. Administração.** A Empreendedora será a única e exclusiva responsável pela gestão imobiliária e financeira do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando a coordenação das estratégias de marketing e vendas, acompanhamento e cobrança dos recebíveis, interface com instituição financiadora das obras e construtora, exceto em relação a alterações do projeto definitivo que será realizado em conjunto entre as Partes.

**1.16. Fiscalização das Obras.** A Empreendedora contratará uma empresa de experiência no setor para realizar a fiscalização das obras do Empreendimento e dos serviços prestados pela construtora do Empreendimento, podendo ser uma prestadora de serviço regional para racionalização de custos, desde que aprovada pela Securitizadora (“Monitora”).

**1.16.1.** Caso a Monitora identifique alguma irregularidade ou má execução da construção do Empreendimento, desde que devidamente comprovados através de 3 (três) notificações sem as devidas correções, a Securitizadora poderá solicitar à Empreendedora a destituição da construtora do Empreendimento, sendo que a Empreendedora deverá tomar todas as providências necessárias para realizar a referida destituição e contratação de uma nova construtora.

**1.16.2.** À Securitizadora é assegurado o direito de solicitar à Empreendedora informações acerca do desenvolvimento dos Projetos, da incorporação e da execução das obras do Empreendimento, sempre sem interferir ou atrapalhar o andamento e ritmo dos trabalhos e atividades em curso.

**1.17. Preço Mínimo de Venda.** As Partes acordam que o preço mínimo de venda por m<sup>2</sup> (metro quadrado) das unidades do Empreendimento, após o competente registro da incorporação imobiliária, deverá observar a seguinte tabela:

<b>Tipologia</b>	<b>Valor m<sup>2</sup></b>
Apartamento Comum	R\$15.850,00
Studio Comum	R\$15.850,00
Salas Comerciais	R\$16.250,00
Lojas (m <sup>2</sup> privativo)	R\$20.750,00



Área de Garagem	R\$7.925,00
Apartamento Premium	R\$15.850,00

**1.17.1.** A Empreendedora não poderá alterar unilateralmente os valores mínimos indicados acima, seja por meio de atualização da tabela de venda bem como em negociações individuais com potenciais adquirentes, exceto se expressamente autorizado por escrito pela Securitizadora.

**1.18.** Relatórios Mensais. A Empreendedora deverá elaborar e enviar à Securitizadora, por escrito, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês subsequente ao vencido, uma previsão de recebimentos, pela Empreendedora, dos recebíveis decorrentes do Empreendimento. Este demonstrativo deverá prever, minimamente, as seguintes informações, dentre outras que vierem a ser oportunamente definidas em comum acordo entre as Partes:

- (i) indicação das unidades autônomas comercializadas, considerando a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento, com especificação do preço e prazo acordado entre as Partes;
- (ii) demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior, fluxo de recebíveis realizado e projetado, previsão de receitas e prazo para recebimento dos recebíveis. Os demonstrativos deverão incluir, sem limitação, o código da respectiva unidade autônoma, a área privativa, área comum, área de varanda e área de garagem da unidade autônoma, os dados completos do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento das parcelas, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, chaves, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original das parcelas, o valor dos acréscimos (correção, multa e mora), o valor dos descontos concedidos (observado o quanto previsto no item 1.17.1 acima), o valor atualizado das parcelas e o valor efetivamente pago das parcelas;
- (iii) informação sobre eventuais inadimplências dos adquirentes das unidades autônomas, distratos dos compromissos de compra e venda de tais unidades e valores devolvidos ou a serem devolvidos;
- (iv) valor e área privativa das unidades autônomas do Empreendimento em estoque;

- (v) orçamento do Empreendimento e o relatório gerencial de tendência do andamento físico, que permita à Securitizadora acompanhamento das obras e cumprimento dos prazos pela Empreendedora;
- (vi) demonstrativo dos custos e despesas com corretagem, que não poderá ultrapassar o percentual de 6% (seis por cento) do valor da unidade autônoma;
- (vii) balancetes e demonstrações financeiras da Empreendedora; e
- (viii) relação de quaisquer processos em face da Empreendedora e/ou da Securitizadora e/ou em face de qualquer empresa do grupo econômico ao qual pertence à Empreendedora que sejam relacionados ao Empreendimento e/ou ao Imóvel, com o status do escritório contendo valor da causa e chance de perda.

**1.19.** A Empreendedora será responsável pela gestão financeira e imobiliária do Empreendimento, devendo observar o disposto na Cláusula Sexta abaixo.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – FINANCIAMENTO E REMUNERAÇÃO DA SECURITIZADORA**

**2.1. Operação Estruturada.** Para viabilizar o Financiamento para a construção do Empreendimento, a Securitizadora, por meio de seu Veículo de Investimento, disponibilizará à Empreendedora o montante de, aproximadamente, R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais), mediante a captação de recursos no mercado de capitais, realizada por meio da Oferta e a Operação de Securitização, da seguinte forma:

- (i) o Veículo de Investimento, na qualidade de sociedade de propósito específico e subsidiária integral da Securitizadora, emitirá 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada com garantia real, com garantia adicional fidejussória (“Debêntures”), nos termos da “*Escritura Particular de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), sendo que a Escritura de Emissão de Debêntures determinará que os recursos captados

com a emissão das Debêntures serão destinados ao financiamento do Empreendimento, na forma prevista no item (iii) abaixo, bem como para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (“Créditos Imobiliários”);

- (ii) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Debêntures, tornando-se titular da totalidade dos Créditos Imobiliários para fins de vinculação aos CRI e a realização da Oferta. Após o encerramento da Oferta e a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, os recursos captados pela Securitizadora serão utilizados para a integralização das Debêntures emitidas pelo Veículo de Investimento; e
- (iii) os recursos recebidos pelo Veículo de Investimento, em decorrência da integralização das Debêntures, observada a constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário (abaixo definido), deverá ser utilizado para a integralização das cotas de sociedade em conta de participação, a ser constituída entre o Veículo de Investimento, na qualidade de sócia participante, e a SPE Praiatur, na qualidade de sócia ostensiva, na forma do contrato social previsto no Anexo II deste Acordo (“SCP”).

**2.2. Contrapartida.** A Empreendedora compromete-se a entregar, mediante dação em pagamento ou por meio de liquidação financeira, na forma prevista no contrato de SCP, 17,10% (dezessete inteiros e dez décimos por cento) do Valor Geral de Vendas (“VGV”) do Empreendimento, atendendo, no mínimo, as seguintes unidades e áreas privativas futuras do Empreendimento, cuja liquidação financeira será utilizada para pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI:

- (i) 8 (oito) apartamentos comuns, com área privativa de 55m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados) cada um;
- (ii) 62 (sessenta e dois) apartamentos comuns tipo ‘*studio*’ com 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) cada um;
- (iii) 21 (vinte e uma) salas comerciais, com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) cada uma;
- (iv) uma fração de 955m<sup>2</sup> (novecentos e cinquenta e cinco metros quadrados) da área privativa de lojas comerciais;

- (v) 71 (setenta e uma) vagas de garagem, com área de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) cada uma; e
- (vi) 1 (um) apartamento premium, com área privativa de 110m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados).

**2.2.1.** Com a aprovação dos Projetos as Partes já definirão quais unidades autônomas caberão ao Veículo de Investimento, mediante aplicação do método “*espiral*”, que consiste na escolha de unidades autônomas circulando das torres do Empreendimento, com variação de andares e localização física das unidades, ou através do recebimento de unidades no valor médio do Empreendimento. A reserva de propriedade das referidas unidades autônomas deverá ser averbada na matrícula do Imóvel.

**2.2.2.** A Empreendedora convocará, em até 90 (noventa) dias antes do término das obras do Empreendimento, a Securitizadora para proceder a uma vistoria nas unidades autônomas objeto da permuta, ainda em estoque (isto é, ainda não comercializadas). A Securitizadora poderá recusar-se ao recebimento das chaves, caso existam vícios de construção que impeçam a habitabilidade do Empreendimento ou de qualquer unidade autônoma permutada, correndo por conta da Empreendedora custos de IPTU/Despesas Condominiais até a regularização de tais pendências, que deverão ser regularizadas pela Empreendedora em prazo razoável, porém nunca superior a 30 (trinta) dias contados da realização da vistoria. Caso as pendências encontradas não impeçam a ocupação de todas as unidades autônomas permutadas a Securitizadora aceitará as chaves e imitir-se-ão na posse das unidades autônomas não afetadas, remanescendo a obrigação da Empreendedora em proceder aos reparos dentro de no máximo 30 (trinta) dias contados da realização da vistoria.

**2.3.** Transferência das Unidades. Ato contínuo ao registro do memorial de incorporação na matrícula do Imóvel, as Partes deverão averbar a permuta e a reserva de propriedade e dação das unidades futuras em favor do Veículo de Investimento.

**2.3.1.** Alternativamente, a exclusivo critério da Securitizadora, as unidades selecionadas conforme descrição do item 2.2 acima poderão permanecer sob a propriedade da Empreendedora para comercialização junto a terceiros, sendo que a Empreendedora, nesta hipótese, compromete-se a assinar tempestivamente todos os documentos necessários para a comercialização e liquidação das referidas unidades, devendo a Empreendedora ceder à Securitizadora os direitos creditórios

oriundos das respectivas vendas por meio da competente cédula de crédito imobiliário individual a ser oportunamente emitida pela Empreendedora.

**2.3.2.** Correrão por conta da Empreendedora todas as despesas decorrentes da transferência da propriedade das unidades descritas acima para a Securitizadora, assim entendidos o ITBI, emolumentos de tabelionato e custas de registro, exceto com relação às unidades comercializadas, cujos custos e despesas serão arcados pelos respectivos adquirentes.

**2.4. Garantias.** A Empreendedora, neste ato, reconhece que a Operação de Securitização e a emissão das Debêntures fazem parte de uma operação estruturada com objetivo de fornecer o Financiamento, de modo que se obriga a constituir em favor da Securitizadora, na qualidade de titular da totalidade das Debêntures, as seguintes garantias que deverão ser formalizadas previamente ao início da Oferta (“Garantias”):

- (i) alienação fiduciária do Imóvel, observado o disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo;
- (ii) alienação fiduciária de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas sociais da SPE Praiatur;
- (iii) fiança da Empreendedora e do sócio da Empreendedora (“Fiança”); e
- (iv) constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário (conforme abaixo definido), a partir da retenção pela Securitizadora de parcela dos recursos captados com a Oferta.

**2.4.1.** Após o registro de incorporação imobiliária do Empreendimento na matrícula do Imóvel, pelo competente Serviço de Registro de Imóveis, será autorizada, pela Securitizadora, a substituição da alienação fiduciária do Imóvel, com a baixa do respectivo ônus e a constituição, em ato contínuo, da alienação fiduciária das unidades autônomas do Empreendimento outorgadas à Securitizadora, selecionadas na forma prevista na Cláusula 2.2.1 acima, em favor da Securitizadora.

**2.4.2.** As Partes convencionam, adicionalmente, que a Empreendedora poderá celebrar contratos de constituição de sociedades em conta de participação com terceiros, com o objetivo de atrair financiamento e parceiros estratégicos para o

Empreendimento, desde que não sejam afetados os direitos da Securitizadora conferidos no âmbito deste Acordo.

**2.4.3.** Será vedada a constituição, pela SPE Praiatur, de qualquer garantia real sobre o Imóvel, em favor de terceiros, exceto com o propósito de atrair recursos para o financiamento do Empreendimento ou para atrair parceiros estratégicos para o desenvolvimento do Empreendimento.

**2.5.** Fundo de Desenvolvimento Imobiliário. A Securitizadora está autorizada pela Empreendedora a constituir um fundo de desenvolvimento imobiliário mediante retenção de recursos da integralização dos CRI, que serão mantidos na conta do patrimônio separado (“Fundo de Desenvolvimento Imobiliário”) que será equivalente a 100% (cem por cento) do saldo captado com a Oferta, observado o disposto na Cláusula 2.6 abaixo, após o pagamento de todas as despesas iniciais da Operação de Securitização, indicadas no Anexo , observado o montante necessário para o início das obras do Empreendimento, conforme estipulado no relatório de evolução de obras, elaborado pela Monitora (“Relatório de Medição”).

**2.5.1.** O primeiro Relatório de Medição servirá como referência inicial para que a Securitizadora acompanhe a aprovação a evolução das obras do Empreendimento. Trimestralmente, desde a última medição realizada, até o dia 15 (quinze) do referido mês de verificação, ou em periodicidade menor, caso solicitado pela Securitizadora ou pela Empreendedora (“Data de Medição”), a Monitora visitará o Empreendimento e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior.

**2.5.2.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e obras do Empreendimento, sendo certo que, para tanto, será necessário que o Relatório de Medição ateste a aplicação de tais recursos nas obras e correspondente evolução física destas, observado o disposto na Cláusula 2.6 abaixo.

**2.5.3.** O valor dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário será liberado à Empreendedora em até 2 (dois) Dias Úteis após aprovação do Relatório de Medição pela Securitizadora e será limitado ao valor efetivamente orçado para desembolso no desenvolvimento do Empreendimento, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição.

Isto é, após a apuração da correspondente medição física realizada pela Monitora, observado o disposto na Cláusula 2.6 abaixo.

**2.5.4.** A qualquer momento a Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, poderá substituir a Monitora por qualquer outra empresa especializada, de escolha dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando atrasos na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

**2.5.4.1.** Em caso de substituição da Monitora, a Empreendedora deverá rescindir o contrato com a Monitora atualmente em vigor, cumprindo todos os procedimentos competentes e arcando, exclusivamente, com todas as penalidades contratuais eventualmente previstas.

**2.5.4.2.** A Empreendedora se obriga a assinar quaisquer instrumentos contratuais necessários à formalização da contratação da nova Monitora, conforme orientação dos Titulares dos CRI tomada em assembleia geral, sob pena de configuração de hipótese de vencimento antecipado das Debêntures.

**2.5.5.** A Securitizadora poderá solicitar à Empreendedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, devendo a Empreendedora enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos informações solicitados, incluindo, sem limitação, os comprovantes financeiros dos custos incorridos pela Empreendedora nas despesas imobiliárias relacionadas às aprovações e às obras do Empreendimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

**2.6.** Adiantamento de Recursos do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário. As Partes acordam que, desde que cumpridas as Condições Precedentes, uma parcela dos recursos destinados à formação do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário será liberada antecipadamente, nas seguintes hipóteses e condições (“Adiantamento”):

- (i) para fins de liberação do ônus registrado sob o nº R-10 na matrícula do Imóvel, será liberado o montante, nesta data, de R\$3.804.679,95 (três milhões, oitocentos e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e noventa e cinco centavos), a ser pago pela Securitizadora, por conta e ordem da

Empreendedora, diretamente aos credores da Empreendedora, a saber **(a) MARCOS LUIZ SCHLICKMANN**, inscrito no CPF sob o nº 312.504.169-49, e sua esposa **SÔNIA NIEHUES SCHLICKMANN**, inscrita no CPF sob o nº 341.356.269-04; **(b) SAMANTHA NIEHUES SCHLICKMANN**, inscrita no CPF sob o nº 036.257.689-09; **(c) CHARLES MARTINS DE CASTRO**, inscrito no CPF sob o nº 769.936.639-53; e **(d) RODRIGO AUGUSTO SALFER SANTIAGO**, inscrito no CPF sob o nº 006.381.599-03, mediante a assinatura e entrega do Termo de Liberação constante do Anexo III deste Acordo (“Baixa de Gravame”), que deverá ser registrado perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina com o protocolo conjunto do contrato de alienação fiduciária do Imóvel em favor da Securitizadora;

- (ii)** após o registro da Baixa de Gravame na Matrícula do Imóvel e a constituição da alienação fiduciária do Imóvel em favor da Securitizadora, será liberado o montante necessário para a elaboração do projeto arquitetônico, projeto estrutural, projeto hidrossanitário, estudo ambiental, estudo de impacto de vizinhança, topografia, sondagem de solo, terraplanagem, canteiro de obras, custos de incorporação, todos no âmbito do desenvolvimento do Empreendimento e demais serviços necessários para as atividades citadas acima, conforme custos acordados conjuntamente entre as Partes; e
- (iii)** após o registro da Baixa de Gravame na Matrícula do Imóvel e a constituição da alienação fiduciária do Imóvel em favor da Securitizadora, será liberado o montante de R\$2.240.000,000 (dois milhões, duzentos e quarenta mil reais) para conta de livre movimentação da Empreendedora, a ser indicada oportunamente.

**2.6.1** O saldo dos recursos do Financiamento, após a realização do Adiantamento, permanecerá retido no Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, mantido na conta centralizadora do patrimônio separado dos CRI, e será liberado conforme o cronograma físico-financeiro acordado entre as Partes e observado o procedimento indicado no item 2.5 e seguintes acima.

**2.7.** Caso no prazo final dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização e a quitação integral de todas as obrigações dos CRI os recursos



do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário não sejam integralmente utilizados, o saldo eventualmente disponível do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário, será liberado em favor da Empreendedora na conta de livre movimentação a ser indicada pela Empreendedora, observados eventuais retenções de impostos e custos administrativos.

**2.8. Remuneração da Securitizadora.** Será devida à Securitizadora, uma remuneração pela prestação dos serviços de estruturação do Financiamento uma taxa no montante fixado em 3,75% (três inteiros e setenta e cinco décimos por cento) sobre o valor efetivamente captado com a Oferta dos CRI, que compreende e remunera todas as despesas de estruturação, emissão manutenção e distribuição dos CRI, que poderá ser abatido dos valores efetivamente arrecadados e liquidados na Conta Centralizadora.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES PRECEDENTES**

**3.1. Condições Precedentes.** A disponibilização do Financiamento, mediante a integralização pelo Veículo de Investimento das cotas da SCP, está condicionada à implementação das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

- (i) formalização dos documentos da Operação de Securitização e da Oferta, incluindo os contratos que formalizem as Garantias;
- (ii) obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM pela Securitizadora;
- (iii) registro do contrato de alienação fiduciária de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas da SPE Praiatur e da Escritura de Emissão de Debêntures nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (“RTD”);
- (iv) registro e arquivamento da competente alteração do contrato social da SPE Praiatur, averbando a alienação fiduciária de quotas, perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
- (v) registro e arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures perante a Junta Comercial do Estado do Paraná a ser realizada pelo Veículo de Investimento;
- (vi) registro nas juntas comerciais competentes de todas as aprovações societárias da SPE Praiatur e da Securitizadora que sejam necessárias para a

celebração e cumprimento de suas obrigações nos termos da Operação de Securitização e das Garantias;

- (vii) recebimento pela Securitizadora de opinião legal elaborada pelo assessor legal da operação atestando a validade e exequibilidade dos documentos da Operação de Securitização;
- (viii) conclusão da auditoria jurídica da Empreendedora e do Garantidor, em termos satisfatórios à Securitizadora;
- (ix) emissão de laudo mercadológico por empresa especializada para atestar a idoneidade das premissas aprovadas pela Securitizadora, através de estudo quantitativo de mercado, a ser contratado pela Securitizadora dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Acordo;
- (x) entrega de relatório e estudos de viabilidade financeira, devidamente elaborados por empresa especializada para atestar as premissas adotadas na modelagem financeira dos CRI, a ser contratado pela Securitizadora dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Acordo;
- (xi) entrega de material de marketing do Empreendimento, contendo imagens rasterizadas do Empreendimento, vídeos de apresentação e outros elementos que ajudem a apresentação do Empreendimento aos investidores dos CRI, a ser entregue pela Empreendedora;
- (xii) entrega de parecer urbanístico e ambiental assinado pelos arquitetos responsáveis pelo Empreendimento atestando a conformidade dos projetos a serem elaborados e executados com as normas atualmente vigentes nas esferas nacional, estadual e municipal, a ser entregue pela Empreendedora;
- (xiii) registro do termo de securitização dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ser obtido pela Securitizadora;
- (xiv) recebimento da declaração de custódia do termo de securitização dos CRI, da cédula de crédito imobiliário representativa das Debêntures pela instituição custodiante contratada pela Securitizadora;
- (xv) não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes, de mudanças legais, regulatórias, tributárias ou de força maior/caso fortuito que afetem as principais características de títulos e

valores mobiliários que podem lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários;

- (xvi) inexistência de lei ou ordem administrativa, arbitral ou judicial que vede ou restrinja a consumação da Oferta; e
- (xvii) subscrição e integralização da totalidade dos CRI objeto da Oferta.

**3.2.** Caso as Condições Precedentes não sejam satisfeitas até o anúncio de encerramento da Oferta, o presente Acordo será considerado extinto de pleno direito. Nesse caso, a Securitizadora deverá resgatar os CRI integralizados, observados os procedimentos da B3, por rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidos com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**3.2.1.** Em caso de extinção deste Acordo por não superação das Condições Precedentes, conforme indicado na Cláusula 3.2 acima, as Partes concordam que todas as despesas incorridas na Oferta, bem como aquelas necessárias para o cancelamento de registros e averbações em cartório, serão rateadas igualmente entre a Empreendedora e a Securitizadora.

## **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**4.1.** Declarações de Empreendedora. A Empreendedora declara, por si e pela SPE Praiatur, que:

- (i) é sociedade empresária limitada validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades;
- (ii) até esta data, não possui qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que possa afetar adversamente as operações consubstanciadas neste Acordo e nos demais documentos da Operação de Securitização;

- (iii)** não existe nenhuma obrigação ou contingência, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma, tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências materialmente relevantes, que possam afetar adversamente as operações consubstanciadas nos documentos da Operação de Securitização;
- (iv)** as demonstrações financeiras da Empreendedora relativas ao último exercício social encerrado, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Empreendedora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (v)** a Empreendedora está cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (vi)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Empreendedora das obrigações assumidas neste Acordo ou nos demais documentos da Operação de Securitização;
- (vii)** não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Empreendedora ou afetar de forma adversamente relevante a Operação de Securitização;
- (viii)** apresenta-se em plena condição técnica e legal para a realização, direta ou indiretamente, das atividades pelas quais ora se obriga, estando apta à execução das obras do Empreendimento;
- (ix)** aceita, integralmente, a responsabilidade pessoal e exclusiva da SPE Praiatur, e a responsabilidade pessoal e subsidiária da Empreendedora, pela qualidade final de todas as atividades relacionadas à construção das obras

do Empreendimento, ainda que não seja a responsável pela consecução direta das obras de construção do Empreendimento, mantendo a Securitizadora e o Veículo de Investimento indenizados de qualquer responsabilização que possa daí decorrer, o que inclui, mas não se limita a, o relacionamento com os adquirentes das unidades autônomas futuras do Empreendimento;

- (x) está ciente das condições que possam, direta ou indiretamente, influenciar no cumprimento da execução das obras, tais como: natureza e condições dos terrenos, trabalhos executados e a executar, espaços de implantação de instalações provisórias, vias de acesso, transporte, meios de comunicação, qualidade e prazo para execução das obras do Empreendimento;
- (xi) a Empreendedora garante que todas as atividades relativas à construção das obras do Empreendedora serão realizadas de forma competente, com o emprego de mão de obra capacitada e habilitada. A execução da construção será administrada pela Empreendedora, a quem cumprirá indicar os fornecedores de mão de obra, serviços, máquinas, equipamentos e materiais a serem, então, contratados diretamente pela Empreendedora. É papel e atribuição da Empreendedora zelar para que os fornecedores utilizem as melhores técnicas disponíveis, bem como para que sejam observados, quanto aos métodos e padrões relacionados às obras, aqueles recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e respeitadas as demais normas técnicas aplicáveis, as boas práticas de engenharia e mercado e as determinações das autoridades públicas competentes. A Empreendedora garante, ainda, que os materiais a serem aplicados durante a execução das obras serão os indicados nos Projetos, incluindo os projetos executivos, memorial descritivo de acabamentos anexado aos instrumentos de comercialização de unidades autônomas do e no memorial da incorporação do Empreendimento a ser registrado junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, ou outros de qualidade equivalente ou superior ou cuja substituição seja tecnicamente justificável, sem que tal substituição, se for o caso, prejudique a qualidade de entrega das unidades autônomas; e
- (xii) a mão de obra para os serviços de construção, incluindo engenheiros, mestres, encarregados, apontadores e outros serão fornecidos por empresas selecionadas e contratadas pela Empreendedora, permanecendo a SPE

Praiatur sempre como a exclusiva responsável por tais serviços e a Empreendedora como responsável subsidiária.

**4.2. Declarações da Securitizadora:** A Securitizadora declara e garante que:

- (i) é companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento bem como para a emissão dos CRI e a celebração deste Acordo foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- (iii) os representantes legais que assinam este Acordo têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas; e
- (iv) os Créditos Imobiliários, bem como os direitos e prerrogativas a estes vinculados, destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro dos CRI.

**4.3. Declarações de Parte a Parte.** Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

- (i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Acordo, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, regulamentar e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
- (ii) cumprirá com todas as suas obrigações previstas neste Acordo;
- (iii) este Acordo é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Acordo;
- (iv) a celebração deste Acordo e o cumprimento de suas obrigações, conforme o caso: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos

societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido validamente obtida; e **(d)** não ocasionarão nem resultarão: **(1)** no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos contratos, acordos ou compromissos de que sejam parte; ou **(2)** na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações;

- (v)** os representantes legais ou mandatários que assinam este Acordo têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Acordo;
- (vi)** as discussões sobre o objeto deste Acordo foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vii)** foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Acordo e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- (viii)** as declarações e garantias prestadas neste Acordo são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa, que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
- (ix)** tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- (x)** não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares dos CRI e/ou da Securitizadora;
- (xi)** conhece e está em consonância com todas as disposições as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação,

normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, tais como a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei n.º 13.260, de 16 de março de 2016 e, conforme aplicável, o *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, a *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e/ou as eventuais normas sobre essas matérias editadas e/ou que venham a ser editadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas (CSNU) e/ou pela União Europeia, bem como quaisquer sanções administradas ou impostas pelo *Office of Foreign Assets Control*, do Departamento do Tesouro dos Estados Unidos (OFAC), pelo *Her Majesty's Treasury*, pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), pelo CSNU, pela União Europeia e/ou por seus comitês de sanções, e/ou inclusão da respectiva pessoa, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e/ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, quando e se aplicáveis, e, em particular, declara individualmente uma à outra, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e

- (xii) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os seus trabalhadores (quando existentes) estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.



4.4. Declaração do Garantidor. Em complemento às declarações apresentadas pela acima, o Garantidor declara e garante, individualmente, que:

- (i) possui capacidade para outorgar a Fiança, nos termos deste Acordo, não se encontra em estado de coação ou necessidade, bem como dispôs de tempo para análise deste Acordo e foi devidamente assessorada para compreender todas as implicações e obrigações aqui assumidas;
- (ii) forneceu todas as informações à Securitizadora de que tinha conhecimento em relação a fatos e circunstâncias que possam afetar, no todo ou em parte, a Empreendedora, o Imóvel, os Créditos Imobiliários e os direitos a eles relacionados;
- (iii) nenhuma das obrigações assumidas pela Empreendedora e pelo Garantidor neste Acordo e em relação à Oferta contém uma declaração falsa ou omissa em relação às informações que, se reveladas, poderiam induzir a Securitizadora a entendimento diverso daquele que teria caso as declarações fossem verdadeiras;
- (iv) nenhuma ordem impeditiva ou suspensiva emitida por qualquer autoridade, com relação às atividades da Empreendedora, foi recebida pelo Garantidor e, no seu melhor conhecimento, não existem ações ou procedimentos administrativos instaurados por qualquer autoridade questionando as atividades desenvolvidas pela Empreendedora;
- (v) nem a Empreendedora, o Garantidor, nem qualquer membro de sua administração, diretores, empregados, ou qualquer agente, afiliada ou outra pessoa associada com ou agindo em nome da Empreendedora ou do Garantidor **(a)** usaram recursos para contribuições, prêmio, pagamento de entretenimento ou quaisquer outras despesas ilegais relativas a atividades políticas, **(b)** fizeram ou praticaram qualquer ato de apoio ao oferecimento, pagamento, promessa de pagamento, autorização de pagamentos ou benefícios ilegais, diretos ou indiretos, a qualquer pessoa, tendo o conhecimento de que o pagamento, total ou parcial, será ofertado, pago ou prometido a qualquer outra pessoa com o objetivo de influenciar indevidamente uma medida oficial para obter ou manter, ilegalmente, negócios para a Empreendedora e para o Garantidor ou de forma a garantir

uma vantagem indevida para a Empreendedora ou para o Garantidor, **(c)** fizeram, ofertaram, praticaram ou farão, ofertarão ou praticarão qualquer ato em apoio a qualquer pagamento de propina ou outro benefício ilegal, incluindo, sem limitação, abatimento ou desconto ilícito, compensação, remuneração ilícita, suborno, propina, tráfico de influência, “*caixinha*” ou outro pagamento ou benefício ilegal, ou **(d)** tem conhecimento, praticaram ou praticarão qualquer ato que, direta ou indiretamente possa resultar em violação ou penalidade por violação de quaisquer dispositivos normativos aplicáveis que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei 9.613, Lei 12.846, o *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act (UKBA)*;

- (vi)** não foi notificada acerca de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a resultar em qualquer efeito substancial adverso no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Empreendedora e pelo Garantidor perante a Securitizadora, conforme o caso, nos termos deste Acordo e dos demais documentos da Operação de Securitização;
- (vii)** não estão inadimplentes em qualquer aspecto, e não ocorreu nenhum evento que, com notificação ou decurso de prazo, ou ambos, constituiria um inadimplemento no cumprimento substancial de outro contrato ou instrumento do qual o Garantidor ou a Empreendedora sejam parte, ou ao qual o Garantidor e a Empreendedora estejam obrigados ou ao qual quaisquer dos bens ou ativos da Empreendedora e do Garantidor estejam sujeitos, conforme aplicável; e
- (viii)** possuem bens suficientes para suportar integralmente condenações judiciais e/ou arbitrais, bem como execuções relativas a contingências do Garantidor, decorrentes de, sem se limitar, processos judiciais de qualquer natureza ajuizados contra o Garantidor.

**4.5.** A Empreendedora e o Garantidor comunicarão a Securitizadora sobre a ocorrência de quaisquer alterações nas declarações prestadas nos itens acima no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento do dever de comunicar pela Empreendedora e pelo Garantidor não impedirá o exercício de poderes, faculdades e

pretensões previstos nos demais documentos da Operação de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA QUINTA – PRAZOS**

**5.1. Prazos para Implantação.** Ajustam as Partes que o Empreendimento deverá ser desenvolvido obedecendo dois prazos limites, quais sejam, 24 (vinte e quatro) meses para obtenção das autorizações necessárias para o início das obras, contados da data de encerramento da Oferta, e 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão das obras do Empreendimento, contados da data de obtenção das autorizações necessárias para o início das obras, sendo as seguintes obrigações assumidas pela Empreendedora e pela SPE Praiatur, na qualidade de sua subsidiária constituída exclusivamente para o desenvolvimento do Empreendimento:

- (i) obtenção do alvará de aprovação e execução da Obra do Empreendimento, perante a Prefeitura Municipal de Florianópolis e demais órgãos;
- (ii) obtenção do registro do memorial de incorporação do Empreendimento no competente Cartório de Registro de Imóveis de Florianópolis;
- (iii) constituição do regime de patrimônio de afetação na incorporação imobiliária do Empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Patrimônio de Afetação”): no ato do registro do memorial de incorporação do Empreendimento junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis de Florianópolis, conforme previsto no item “ii” acima, devendo ser incluída provisão para atendimento deste fim no referido memorial;
- (iv) lançamento do Empreendimento para vendas ao público;
- (v) término das obras do Empreendimento; e
- (vi) obter perante o competente Cartório de Registro de Imóveis de Florianópolis a averbação da construção realizada, bem como o registro da instituição e especificação de condomínio do Empreendimento, submetendo-a ao regime de condomínio edilício, na forma da lei, com a consequente atribuição da propriedade das unidades autônomas transferidas à Securitizadora, nos termos do item 2.2. acima, suportando todos os custos daí decorrentes.

5.2. Para fins de esclarecimento, as Partes convencionam que, para fins de acompanhamento do cumprimento dos prazos fixados acima, entende-se **(i)** “Lançamento” como a venda efetiva ao público, com a abertura do “*stand*” de vendas ao público e promoção do Empreendimento na mídia para comercialização de suas unidades autônomas, e assinatura do primeiro contrato de alienação de unidade do Empreendimento; e **(ii)** “Término das Obras” como a expedição do Habite-se, CND do INSS e AVCB (cumulativamente), referentes às obras do Empreendimento a ser executado no Imóvel.

## **CLÁUSULA SEXTA – GESTÃO FINANCEIRA E IMOBILIÁRIA DO EMPREENDIMENTO**

6.1. Gestão Financeira. Caberá à Empreendedora toda e qualquer obrigação relacionada à gestão financeira do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando, o quanto abaixo:

- (i)** gestão financeira das unidades comercializadas do Empreendimento com emissão de relatórios periódicos com o conteúdo definido no item 1.18 acima, fiscalização e responsabilidade pelo correto uso dos recursos recebidos de clientes e fornecimento à Securitizadora, mensalmente, dos demonstrativos gerenciais, contábeis e tributários, balancetes financeiros do Empreendimento e informações de recebimentos de clientes;
- (ii)** execução de todas as rotinas contábeis, fiscais e tributárias de praxe relacionadas à incorporadora do Empreendimento com envio de documentos e informações quando solicitados pela Securitizadora;
- (iii)** acompanhamento dos repasses de financiamento para clientes pelo agente financiador até liquidação da dívida e pagamento de qualquer valor a título de devolução;
- (iv)** administrar a carteira de recebíveis, entendendo-se por tal atividade: **(a)** cobrança mensal das parcelas dos adquirentes finais; **(b)** a administração da inadimplência, competindo-lhe, quanto a isto, providenciar notificação aos adquirentes finais das unidades autônomas para purgação da mora, cobrar as verbas moratórias, negociar os valores a serem restituídos em eventuais rescisões contratuais, coordenar a contratação de advogados com poderes da cláusula *ad judicium et extra*, sempre em nome e às expensas da Empreendedora, para promover as medidas judiciais cabíveis, assim como

quaisquer outros atos necessários ao recebimento de recursos provenientes das alienações das unidades autônomas, apresentando relatórios mensais à Securitizadora, contendo todas as informações relevantes sobre referida carteira de recebíveis;

- (v) cobrança, administração, emissão de boletos e/ou quaisquer outros atos referentes à manutenção dos valores ou recebíveis ainda devidos por qualquer comprador; e
- (vi) realizar análise prévia dos possíveis compradores das unidades autônomas, incluindo verificação de capacidade financeira, arquivo de documentos pessoais e financeiros, política de crédito e administração de contratos de compra e venda.

**6.2. Gestão Imobiliária.** A gestão imobiliária do Empreendimento será feita exclusivamente pela Empreendedora, ou terceiro por ela contratado, assim entendidos, dentre outros, os serviços de aprovação de projetos, atendimento a clientes, administração da entrega de chaves aos adquirentes, controle de escrituras a serem outorgadas, contabilização de resultados do Empreendimento, supervisão dos serviços de assessoria jurídica, fiscal e tributária do Empreendimento e todas as demais atividades necessárias ao seu desenvolvimento e planejamento, sem prejuízo das demais obrigações previstas na Cláusula Primeira acima.

**6.3. Obrigações Adicionais.** Caberá, ainda, à Empreendedora a execução e ou coordenação, sob sua responsabilidade e arcando com a integralidade dos custos e despesas decorrentes da execução destes, dos seguintes serviços e tarefas:

- (i) todos os atos necessários e obtenção de todas e quaisquer autorizações públicas e alvarás necessários à regular venda do Empreendimento;
- (ii) coordenar a apresentação de todos os documentos necessários para o registro da incorporação do Empreendimento junto ao competente cartório de registro de imóveis e constituição do Patrimônio de Afetação no Imóvel;
- (iii) orçar, programar, planejar, organizar e desenvolver todas as atividades da incorporação, abrangendo, inclusive, a aquisição de todos os materiais, mão de obra e serviços executados por terceiros sob sua administração para a promoção de vendas e controle da respectiva carteira e sua contabilização;

- (iv) definir a modelagem jurídica do Empreendimento, como contrato de venda e compra, eventuais rerratificações do memorial de incorporação, confissão de dívida, aditamento e repactuação, especificações de condomínio, entre outros, comprometendo-se a Empreendedora a encaminhar, para a Securitizadora, cópia da minuta padrão dos instrumentos aqui mencionados, quando solicitados;
- (v) acompanhar e gerir todo o processo de vendas e marketing, bem como coordenar as empresas que ficarão responsáveis pela comercialização das unidades autônomas do Empreendimento;
- (vi) implantar e gerir todos os contratos fechados com os clientes, incluindo cobrança amigável e não amigável, entrega das unidades autônomas, e atendimento dos clientes através do Serviço de Atendimento ao Cliente - SAC e internet;
- (vii) zelar pela idoneidade dos documentos contábeis e fiscais do Empreendimento e da Empreendedora, conservando-os e disponibilizando todos os documentos que venham a ser exigidos pela fiscalização tributária, quando solicitados pela autoridade competente;
- (viii) supervisão da regularidade da construção do Empreendimento, bem como contratar e coordenar, sob a sua inteira responsabilidade, o pessoal capacitado que necessitar para a prestação dos serviços previstos neste Acordo;
- (ix) analisar as propostas dos adquirentes das unidades autônomas e deliberar acerca de sua aprovação ou recusa, sempre diligenciando, em regime de melhores esforços, para diminuir o risco de possível futura inadimplência;
- (x) contratar e coordenar o atendimento da empresa de auditoria contábil externa para emissão de parecer específico para a Empreendedora; e
- (xi) administrar a organização em arquivo próprio e atualizado, dos documentos comprobatórios da perfeita idoneidade moral e financeira do Empreendimento, consistentes em certidões de protestos, forenses, fiscais, especialmente CND de INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais e outras que se façam necessárias, inclusive, sem limitação, certidões esclarecedoras das ocorrências eventualmente apontadas nos documentos

retro mencionados, e enviar tais documentos à Securitizadora em até 30 (trinta) dias quando da solicitação da Securitizadora nesse sentido.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTUAL DESISTÊNCIA DA INCORPORAÇÃO**

**7.1. Prazo para Desistência.** Utilizando-se da faculdade que lhe é conferida por lei, a Empreendedora deverá fixar no Memorial de Incorporação prazo de carência dentro do qual lhe será lícito desistir da incorporação, observando-se as condições abaixo estabelecidas, sempre mediante prévia e expressa concordância por parte da Securitizadora.

**7.2. Denúncia da Incorporação.** A fixação do prazo de carência será feita pela declaração de que trata a alínea “n”, do art. 32, da Lei nº. 4.591, em que se mencionará que, caso não se atinja a alienação mínima de 30% das unidades autônomas do Empreendimento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do registro do Memorial de Incorporação, se o caso, a Empreendedora poderá considerar não concretizada a incorporação.

**7.2.1.** Durante o prazo de carência que conste dos documentos de incorporação, conforme o item 7.2 acima, os valores pagos pelos adquirentes deverão ser integralmente mantidos em caixa pela Empreendedora, sendo certo que, em caso de denúncia da incorporação por parte da Empreendedora (com a anuência da Securitizadora), todos os valores pagos pelos adquirentes deverão ser devidamente a eles restituídos pela Empreendedora, no prazo de 15 (quinze) dias da denúncia da incorporação (ou no prazo constante dos referidos compromissos de venda e compra, caso inferior), respondendo a Empreendedora pelo descumprimento desta obrigação.

**7.2.2.** Adicionalmente, no caso de denúncia da incorporação, a SCP as Debêntures terão o seu vencimento antecipado declarado automaticamente, sendo devido pela Empreendedora o pagamento do valor previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

**7.3. Desistência.** Não implementada a condição determinada no item acima, prevista no Memorial de Incorporação, a Empreendedora deverá, com a prévia e expressa autorização da Securitizadora, considerar não incorporado o Empreendimento, formalizando essa sua escolha mediante requerimento ao Oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis de Florianópolis dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de registro do respectivo Memorial de Incorporação.

## **CLÁUSULA OITAVA – INDENIZAÇÃO PELA EMPREENDEDORA**

**8.1. Obrigação de Indenizar.** Sem prejuízo de outras hipóteses de indenização previstas neste Acordo, a Empreendedora obriga-se a indenizar, isentar e manter indene a Securitizadora, bem como seus sócios, executivos, administradores, gestores e empregados e, ainda, quaisquer outros representantes seus e de suas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum (“Parte Indenizada”) de comprovadas perdas, danos, passivos, reclamações, condenações, sentenças, custos e despesas relacionadas, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios, que tenham sido desembolsados ou efetivamente incorridos pela Parte Indenizada (“Perdas”), decorrentes de quaisquer dos seguintes eventos (“Obrigação de Indenizar”):

- (i) violação, falsidade ou imprecisão de quaisquer das declarações e garantias prestadas pela Empreendedora neste Acordo, da Escritura de Emissão de Debêntures, da SCP; e/ou
- (ii) qualquer descumprimento pela Empreendedora de qualquer compromisso ou obrigação assumida neste Acordo, da Escritura de Emissão de Debêntures, da SCP; e/ou
- (iii) todo e quaisquer passivos, incluindo todo e qualquer litígio, decisão administrativa, judicial ou arbitral, resultante de qualquer ato ou omissão, fato, evento, negócio ou circunstância relacionados à incorporação imobiliária do Empreendimento ou à venda das suas respectivas unidades autônomas.

**8.2. Demandas de Terceiros.** Caso a Securitizadora venha a ser demandada por qualquer terceiro, judicial ou extrajudicialmente, em decorrência das obras do Empreendimento e/ou da venda das unidades autônomas e/ou em decorrência de qualquer descumprimento contratual da Empreendedora que possa ensejar uma Obrigação de Indenizar (“Demanda de Terceiro”), aplicar-se-á o procedimento abaixo.

**8.2.1.** Caso a Securitizadora venha a tomar ciência de uma Demanda de Terceiro, a Securitizadora deverá notificar a Empreendedora (“Notificação da Demanda”), em até 1/3 (um terço) do prazo para apresentação de defesa ou, conforme aplicável, em até 10 (dez) dias úteis.



**8.2.2.** A Empreendedora poderá assumir a defesa da Demanda de Terceiro, por meio de advogados de sua escolha, desde que informe por escrito essa decisão à Securitizadora no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis da data de recebimento da Notificação de Demanda, ou, caso o prazo para defesa seja menor que 5 (cinco) dias úteis, em prazo que reste à Securitizadora ao menos 2 (dois) dias úteis para elaboração ou acompanhamento da defesa.

**8.2.3.** Na hipótese de a Empreendedora não manifestar seu interesse ou se recusar a assumir a defesa da Demanda de Terceiro, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderão assumir a defesa ou optar por liquidar a Demanda de Terceiro, por meio de acordo ou pagamento de condenação, a qualquer momento e sem prévia autorização ou anuência da Empreendedora, respondendo a Empreendedora pela Perda decorrente do pagamento integral do valor de condenação ou do acordo, inclusive honorários sucumbenciais (se devidos), bem como pelos honorários advocatícios dos profissionais contratados para realizar a defesa.

**8.2.4.** Se a defesa for assumida pela Empreendedora por meio da notificação aqui prevista, **(i)** caso a decisão da Demanda de Terceiro implique em condenação da Securitizadora, a Empreendedora assumirá indenizará a Securitizadora integralmente pelo valor da Perda decorrente da Demanda de Terceiro; e **(ii)** a defesa não poderá resultar em qualquer prejuízo, custo ou Perda à Securitizadora em decorrência de: **(a)** protesto de títulos que não seja judicialmente sustado, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contados da respectiva ciência do mesmo pela Empreendedora; ou **(b)** inscrição de valores devidos e não pagos no cadastro de inadimplentes, cuja eficácia não seja suspensa, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contados da respectiva ciência do mesmo pela Empreendedora; ou **(c)** inscrição de dívida ativa junto a autoridades governamentais, sem que a Empreendedora tome providências judiciais ou administrativas para obter, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contados da respectiva ciência de tal inscrição pela Empreendedora, a certidão positiva com efeitos de negativa; ou **(d)** a constrição, bloqueio, indisponibilidade, arresto ou penhora de bens móveis (fungíveis ou infungíveis, notadamente dinheiro mantido em conta bancária) ou imóveis, anotação da existência de ação em matrícula imobiliária, sem que a Empreendedora tome providências judiciais ou administrativas, propondo todas as medidas cabíveis, inclusive indicando bem de sua propriedade, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contados da respectiva ciência de tal situação pela Empreendedora, para levantamento da constrição, bloqueio, indisponibilidade, arresto ou penhora de bens, ou anotação de existência de ação em matrícula

imobiliária; sob pena de indenização relativa à respectiva Perda em qualquer dos itens **(a)** a **(d)** acima poder ser exigida imediatamente da Empreendedora, independentemente do disposto nesta Cláusula.

**8.2.5.** Independentemente de quem conduzirá as Demandas de Terceiros, a Empreendedora e a Securitizadora concordam em fornecer todas e quaisquer informações ou materiais em seu poder que sejam razoavelmente solicitados pela parte responsável pela elaboração da defesa da Demanda de Terceiro, desde que solicitadas com antecedência razoável, ficando assegurado o direito da Securitizadora de acompanhar o trâmite dos processos de que trata esta Cláusula, podendo, ainda, a Securitizadora, conforme o caso, nomear, às suas próprias expensas e custo, seus próprios procuradores para acompanhar o trabalho que será conduzido pelos procuradores indicados pela Securitizadora.

**8.2.6.** A Empreendedora arcará com todos os custos e despesas associados à defesa de qualquer Demanda de Terceiro nos termos deste instrumento, incluindo, sem se limitar, honorários e despesas de advogados, contadores e peritos, taxas, custas e emolumentos administrativas, arbitrais e/ou judiciais e depósitos judiciais, arbitrais e administrativos exigidos ou necessários para permitir que a defesa seja apresentada e devidamente conduzida.

**8.2.7.** A Empreendedora se obriga a indenizar 100% (cem por cento) de todas e quaisquer Perdas sofridas ou incorridas pela Securitizadora, de forma a coloca-las na mesma posição que estariam caso não tivessem sofrido tal Perda, sendo certo que o pagamento de toda e qualquer indenização nos termos desta cláusula deverá ser realizado em dinheiro à Securitizadora em até 10 (dez) dias após a entrega da notificação pela Securitizadora informando sobre o pagamento ou desembolso, acompanhado dos documentos comprobatórios, que será atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, desde a data de seu respectivo desembolso até a data de seu efetivo reembolso.

**8.2.8.** Caso o reembolso previsto no item 15.2.7 acima ocorra após o prazo nela especificado, ao valor devido será acrescido 2% (dois por cento) a título de multa, corrigidos principal e multa pela variação positiva do IPCA e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data em que o reembolso deveria ter ocorrido até a data de seu efetivo pagamento.

## CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

*Para a Empreendedora:*

**PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses,

Florianópolis - SC

CEP 88.058-100

At: Volnei José Koch

Telefone: (48) 99621-8360

E-mail: volnei@grupokoch.com

*Se para a Securitizadora:*

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,

Curitiba – PR

CEP 80.410-180

At: Rafael de Lima Felcar

Telefone: (41) 98815-9011

E-mail: rafael@felcar.com.br

*Para o Garantidor:*

**VOLNEI JOSÉ KOCH**

Rua das Gaivotas, nº 1.114, Ingleses,

Florianópolis – SC

CEP 88.058-500

Telefone: (48) 99621-8360

E-mail: volnei@grupokoch.com

9.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

**9.1.2.** Para os fins do item 9.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento 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. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

**9.2.** Título Executivo Extrajudicial. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Acordo constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**9.3.** Validade, Legalidade e Exequibilidade. Se uma ou mais disposições contidas neste Acordo forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**9.4.** Sucessão. O presente Acordo é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as Partes e seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

**9.5.** Cessão. Fica vedada a cessão e/ou transferência deste Acordo e/ou de qualquer direito ou obrigação dele decorrente pelas Partes, sem a prévia e expressa anuência das outras Partes.

**9.6.** Aditamentos. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Acordo somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

**9.7.** Autorização. As Partes concordam que o presente Acordo poderá ser alterado, caso necessário, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, quando da emissão 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 B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

**9.8.** Dia Útil. Para fins deste Acordo, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Caso o

prazo final para cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Acordo recaia em um dia que não seja um Dia Útil, o prazo em questão será prorrogado para o Dia Útil imediatamente seguinte, sem que haja a incidência de qualquer multa, atualização ou penalidade de qualquer tipo.

**9.9.** As Partes acordam que este Acordo será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200- 2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “*trilha de auditoria digital*” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, 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 Acordo.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**10.1.** Legislação Aplicável. Os termos e condições deste instrumento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**10.2.** Foro. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Acordo, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Acordo em uma única via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba, 3 de abril de 2023.

*(restante da página intencionalmente em branco)*

Página de Assinaturas do “*Acordo de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças*”, celebrado em 3 de abril de 2023.

**PRAIATUR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Empreendedora*

**AUZZA SECURITIZADORA S.A.**

*Securitizadora*

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

*Veículo de Investimento*

**VOLNEI JOSÉ KOCH**

*Garantidor*

Testemunhas:

---

**ANEXO I**  
ESTUDO DE VIABILIDADE

Custos da Oportunidade		Custos Operacionais		Oferta de Permuta	
Aquisição	R\$ 44.800.000,00	ITBI	2,50%	Apartamentos	2.496
ITBI	R\$ 1.120.000,00	IPTU	2%	Preço Médio	R\$ 41.077,12
IPTU	R\$ 896.000,00	CARTÓRIO	R\$ 2.000,00	Valor de Venda	R\$ 102.528.480,21
Transferencia	R\$ 2.000,00	CORRETAGEM	6%	Corretagem	-R\$ 6.151.708,81
Expectativa de Receita	R\$ 12.544.000,00	IR GANHO DE CAPITAL	15%	Valor Líquido	R\$ 96.376.771,40
TOTAL	R\$ 59.362.000,00			Ganho de Capital	-R\$ 5.552.215,71
				Liquidez	R\$ 90.824.555,69
<b>Racional Financeiro da Operação Originação</b>				<b>Resultado da Análise S/ Receita</b>	
Preço	Taxa	Prazo	Liquidez	<b>APROVADO</b>	
R\$ 46.818.000,00	2,20%	36	R\$ 102.528.480,21	<b>Resultado da Análise c/ Receita</b>	
	Taxa Anualizada			<b>APROVADO</b>	
	29,86%				
<b>Racional Financeiro da Operação Originação</b>					
Preço	Taxa	Prazo	Liquidez		
R\$ 59.362.000,00	1,53%	36	R\$ 102.528.480,21		
	Taxa Anualizada		0		
	19,98%				





## **ANEXO II**

### **CONTRATO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**

---

---

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE  
PARTICIPAÇÃO

entre

MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
*na qualidade de Sócia Ostensiva*

e

CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.  
*na qualidade de Sócia Participante*

[=] de [=] de 2023

---

---

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular, as partes,

**MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1939, Ingleses, CEP 88.058-100, inscrita no CNPJ sob o nº 49.774.844/0001-89, neste ato representada na forma prevista no seu Contrato Social (“Sócia Ostensiva”); e

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita CNPJ sob o nº 45.205.869/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Sócia Participante”).

(A Sócia Ostensiva e a Sócia Participante, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como “Partes” ou “Sócias” e, isolada e indistintamente, como “Parte” ou “Sócia”)

E, na qualidade de interveniente-anuente:

### **CONSIDERANDO QUE:**

(viii) a Sócia Ostensiva é a legítima proprietária de um terreno com área de 10.548,44m<sup>2</sup>, com perímetro de 461,984m, localizado na Rodovia SC-403, Ingleses, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, conforme medidas e confrontações devidamente descritas na Matrícula de nº 104.834, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina (“Imóvel”);

(ii) a Sócia Ostensiva pretende realizar no Imóvel o desenvolvimento de empreendimento imobiliário misto (comercial e residencial) de incorporação horizontal e vertical, no formato de condomínio edilício com, aproximadamente, 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas em diferentes configurações, a ser desenvolvido na forma de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591” e “Empreendimento”, respectivamente);

(ix) a Sócia Ostensiva, a Sócia Participante e a **AUZZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro, CEP 80.410-180, inscrita no CNPJ sob o nº 27.956.690/0001-03 (“Securitizadora”) celebraram, em 3 de abril de 2023, o “*Acordo de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças*” (“Acordo”), por meio do qual a Sócia Ostensiva obrigou-se a desenvolver o Empreendimento conforme as condições previstas no Acordo, bem como a Sócia Participante comprometeu-se a disponibilizar recursos financeiros à Sócia Ostensiva para financiamento do Empreendimento (“Financiamento”);

(x) para viabilizar o Financiamento, a Sócia Participante emitiu 26.889 (vinte e seis mil oitocentas e oitenta e nove) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada com garantia real, com garantia adicional fidejussória (“Debêntures”), nos termos da “*Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente);

(xi) as Debêntures foram integralmente subscritas pela Securitizadora, de forma que os Créditos Imobiliários estão representados por uma Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), emitida por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado, nesta data, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Cj. 111, 112, 113 e 114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 (“Instituição Custodiante”), qualidade de instituição custodiante das CCI (“Escritura de Emissão de CCI”);

(xii) a Securitizadora é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para desenvolver atividade de securitização de créditos imobiliários com a instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60”);

(xiii) os Créditos Imobiliários foram vinculados à 1ª série da 5ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição de valores mobiliários com registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada,

coordenada pela Securitizadora (“Oferta”), com valor total de R\$26.889.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil reais) (“Volume Total da Emissão”), conforme condições estabelecidas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão da Auxza Securitizadora S.A., devidos pela CRM2 Praiatur Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*”, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização” e “Operação”);

(xiv) os recursos captados pela Securitizadora com a Oferta serão destinados à integralização da totalidade das Debêntures, sendo que a Sócia Participante, por sua vez, comprometeu-se, nos termos do Acordo e da Escritura de Emissão de Debêntures, a utilizar os recursos decorrentes das Debêntures para financiamento do Empreendimento mediante a integralização de cotas da sociedade em conta de participação constituída nos termos deste Contrato, abaixo definido (“Sociedade” ou “SCP”);

(xv) termos iniciados em letras maiúsculas utilizados e não definidos no presente instrumento terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização; e

(xvi) as Partes dispuseram 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.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*”, com a finalidade de constituir, nos termos dos Art. 991 e seguintes do Código Civil, uma sociedade em conta de participação, a qual será regida pelos seguintes termos e condições (“Contrato”):

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – TERMOS DEFINIDOS E INTERPRETAÇÃO**

**1.1.** Cláusula 1. Para fins deste Contrato, os termos abaixo são utilizados, tanto no singular como no plural, com o significado estabelecido a seguir:

Afiliada(s) significa, com respeito a uma Pessoa, qualquer outra Pessoa, física ou jurídica, que, direta ou indiretamente, Controle, seja

Controlada por ou esteja sob o mesmo Controle de referida Pessoa.

Código Civil

significa a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Código de Processo Civil

significa a Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, conforme alterada.

Curso Normal dos Negócios

significa o conjunto de práticas que, pela sua natureza, finalidade ou forma de execução, é necessário à consecução do objeto social da Sócia Ostensiva, levando em consideração a continuidade de tais atividades nos seus níveis e padrões usuais e sem que haja interrupção, desde que: (i) sejam realizadas no curso normal e ordinário, tal como vem ocorrendo nos últimos 12 (doze) meses; (ii) sejam consistentes, pela sua natureza, finalidade e forma de execução, com as atividades conduzidas pela Sócia Ostensiva, nos últimos 12 (doze) meses; e (iii) sejam similares, em natureza, finalidade e forma de execução, às atividades normalmente realizadas no curso normal das operações de sociedades que desempenhem o mesmo tipo e tamanho de negócio da Sócia Ostensiva.

Informações Confidenciais

significa, individualmente ou em conjunto, quaisquer dos seguintes documentos e/ou informações: (i) a existência deste Contrato, incluindo quaisquer alterações posteriores e quaisquer documentos relacionados a este Contrato; (ii) quaisquer termos e condições deste Contrato ou de qualquer documento relacionado a este Contrato; e (iii) quaisquer documentos ou informações relacionados a este Contrato (incluindo, qualquer documento ou informação que faça referência expressa ou implícita a este Contrato).

Ônus

significa todos e quaisquer gravames, ônus, direitos de retenção, direito pessoal reipersecutório, direitos reais de garantia, encargos, penhoras, prenotações de execuções, hipotecas, alienações fiduciárias, usufrutos, cláusulas

restritivas à venda, acordo para exercício de direito de voto, acordo de sócios ou acionistas, opção de compra ou recompra, direitos de preferência e quaisquer outros direitos ou reivindicações similares de qualquer natureza relacionados a tais direitos.

Parte Indenizadora

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 20 deste Contrato.

Partes Indenizáveis

tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 20 deste Contrato.

Perda

significa todas e quaisquer perdas, passivos, ativos insubsistentes ou inexistentes, prejuízos, danos, obrigações, custos, desembolsos, despesas (incluindo honorários advocatícios, depósitos e custas judiciais), responsabilidades *off-balance sheet* (isto é, não refletidas nas demonstrações financeiras), lucros cessantes, danos morais, sentenças arbitrais, acordos judiciais ou extrajudiciais, decisões judiciais transitadas em julgado, bem como todos os juros, multas e penalidades a eles relacionados, de qualquer natureza, conhecidas ou não, reveladas ou não.

Pessoa

significa qualquer pessoa física, jurídica ou entidade não personificada, incluindo, mas sem limitação, sociedades de qualquer tipo, de fato ou de direito, consórcio, associação, joint venture, fundos de investimento e universalidade de direitos.

Transferência (e suas variações)

significa a disposição, venda, compromisso de venda, alienação, cessão (incluindo a cessão de qualquer direito), concessão de qualquer opção (incluindo qualquer opção de permuta, de compra ou de venda), aporte ao capital social de outra Pessoa jurídica, transferência ou qualquer outra forma de constituição de Ônus ou alteração da titularidade, inclusive, mas sem limitação, por meio de quaisquer reorganizações societárias, em relação a qualquer participação societária na Sociedade ou na Sócia Ostensiva.

Valor Reclamado tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 22 deste Contrato.

1.2. Os títulos utilizados neste Contrato servem exclusivamente para conveniência de referência e não devem afetar a interpretação de qualquer dispositivo deste Contrato. Referências feitas neste Contrato ou em suas futuras alterações a artigos, cláusulas, itens ou anexos, sem referências adicionais, identificando a qual documento tal referência é feita, deverão ser entendidas como referências a dispositivos ou partes deste Contrato. As expressões "do presente", "doravante", "no presente instrumento", "do presente instrumento" ou semelhantes são utilizadas neste Contrato para designar este Contrato, no seu todo, e não qualquer cláusula, item ou partes individuais.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – NOME, OBJETO SOCIAL E PRAZO**

2.1. Embora não possua denominação social, para fins de mera referência, a SCP objeto deste Contrato será denominada Praiatur SCP.

2.2. A Sociedade não terá personalidade jurídica, nem estabelecimento. Todos os documentos relacionados à Sociedade, incluindo os contratos e documentos referentes ao exercício de suas atividades, seus registros legais e contábeis permanecerão arquivados e conservados na sede da Sócia Ostensiva, atualmente localizada na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses, CEP 88.058-100.

2.2.1. A Sociedade ora criada não terá o presente ato constitutivo inscrito em nenhum órgão integrante do sistema nacional de registro de comércio tampouco no registro de pessoas jurídicas e de títulos e documentos, sendo que a eventual inscrição do presente instrumento por qualquer uma das Partes não lhe conferirá personalidade jurídica, nos termos do disposto no artigo 993 do Código Civil. Em cumprimento à legislação vigente, comprometem-se as Sócias a realizar a inscrição da Sociedade no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, perante a Receita Federal do Brasil.

2.3. A Sociedade tem por objeto social a construção de um empreendimento imobiliário no Imóvel, a ser desenvolvido sob responsabilidade exclusiva da Sócia Ostensiva, que deverá adotar a modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591”), com 620 (seiscentas e vinte) unidades autônomas com as seguintes características básicas:



- (viii) **BLOCO A:** 120 (cento e vinte) apartamentos comuns tipo '*studio*', com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- (ix) **BLOCO B:** 120 (cento e vinte) apartamentos comuns tipo '*studio*', com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- (x) **BLOCO C:** 56 (cinquenta e seis) apartamentos residenciais, sendo **(a)** 49 (quarenta e nove) apartamentos com área privativa de 55m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados); e **(b)** 7 (sete) apartamentos com área privativa de 110m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados);
- (xi) **BLOCO D:** 120 (cento e vinte) apartamentos comuns tipo '*studio*', com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- (xii) **BLOCO E:** 120 (cento e vinte) salas comerciais, com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), que, em comum acordo entre as Partes, poderá ter até 20% (vinte por cento) da área privativa do respectivo Bloco destinada para área de saúde, em cumprimento de lei de incentivo municipal no plano diretor;
- (xiii) **ÁREA COMERCIAL:** área privativa para lojas e mezanino com 5.582,13m<sup>2</sup> (cinco mil quinhentos e oitenta e dois metros e treze centímetros quadrados);  
e
- (xiv) **GARAGEM COMUM:** 416 (quatrocentas e dezesseis) vagas de garagem com área de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) cada uma.

**2.3.1.** A Sócia Ostensiva é única, integral e exclusivamente responsável pela execução do objeto social da Sociedade, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, por meio da comunhão de recursos e esforços de todas as Sócias. A Sócia Participante se obrigará apenas perante a Sócia Ostensiva, nos termos e condições aqui previstos, ficando vedado à Sócia Participante participar nas relações da Sócia Ostensiva com quaisquer terceiros, sob pena de responder solidariamente com a Sócia Ostensiva.

**2.4.** O presente Contrato entrará em vigor na data de integralização das cotas pela Sócia Participante e continuará em vigor por prazo indeterminado, podendo ser extinto pelo

cumprimento de seus objetivos, por acordo de vontade das Partes ou a critério da Sócia Participante, mediante notificação no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de pedido de autofalência ou declaração de falência ou recuperação judicial da Sócia Ostensiva.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – PATRIMÔNIO ESPECIAL**

**3.1.** O patrimônio especial da Sociedade, objeto da conta de participação, será registrado em conta patrimonial especial nos registros contábeis da Sócia Ostensiva (“Conta de Participação”) e será composto pelas seguintes contribuições de cada uma das Sócias:

- (i) a contribuição da Sócia Ostensiva é constituída **(a)** pelo seu *know-how* e expertise em obras semelhantes ao Empreendimento; e **(b)** pela prestação do serviço de administração da obra, conforme descrito na Cláusula 9(i) abaixo e nos termos do Acordo celebrado entre as Partes; e
- (ii) a contribuição da Sócia Participante é constituída pelo compromisso irrevogável e irretirável de aportar R\$22.400.000,00 (vinte e dois milhões e quatrocentos mil reais) na Sociedade, observados os termos e condições previstos no Acordo, incluindo a retenção, por conta e ordem da Sócia Ostensiva, do montante necessário para a constituição do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário (conforme definido no Acordo), que será mantido na conta centralizadora do patrimônio separado dos CRI.

**3.1.1.** Sem prejuízo dos controles previstos no Acordo, incluindo, sem se limitar a, o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário (conforme definido no Acordo), o patrimônio especial da Sociedade será destinado ao cumprimento do seu objeto social e deverá suportar as despesas incorridas pela Sócia Ostensiva para a regular manutenção e/ou execução das atividades da Sociedade.

### **CLÁUSULA QUARTA – PARTICIPAÇÃO NOS RESULTADOS**

**4.1.** Em decorrência do Acordo, a Sócia Participante terá direito à participação em 100% (cem por cento) dos lucros da SCP que representa direito à participação nos resultados financeiros do Empreendimento, em desproporcionalidade com o lucro contábil apurado, a partir da destinação integral da liquidação proveniente da comercialização de 17,10% (dezesete inteiros e dez décimos por cento) do Valor Geral de Vendas da Área Privativa do Empreendimento (“VGV”), estabelecido, no mínimo, a entrega de determinadas unidades autônomas que serão atribuídas à Sócia Participante, descritas da seguinte forma:

- (vii) 8 (oito) apartamentos comuns, com área privativa de 55m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados) cada um;
- (viii) 62 (sessenta e dois) apartamentos comuns tipo *'studio'* com 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) cada um;
- (ix) 21 (vinte e uma) salas comerciais, com área privativa de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) cada uma;
- (x) uma fração de 955m<sup>2</sup> (novecentos e cinquenta e cinco metros quadrados) da área privativa de lojas comerciais;
- (xi) 71 (setenta e uma) vagas de garagem, com área de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) cada uma; e
- (xii) 1 (um) apartamento premium, com área privativa de 110m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados).

**4.1.1.** Com a aprovação dos Projetos (conforme prazos e procedimentos previstos no Acordo) as Partes definirão quais unidades autônomas caberão à Sócia Participante, mediante aplicação do método “*espiral*”, que consiste na escolha de unidades autônomas circulando das torres do Empreendimento, com variação de andares e localização física das unidades, ou através do recebimento de unidades no valor médio do Empreendimento. A reserva de propriedade das referidas unidades autônomas deverá ser averbada na matrícula do Imóvel.

**4.1.1.1** As Partes comprometem-se a aditar o presente Contrato para formalizar a indicação das unidades autônomas atribuídas à Sócia Participante, nos termos da Cláusula 4.1.1 acima.

**4.1.2.** A Sócia Ostensiva convocará, em até 90 (noventa) dias antes do término das obras do Empreendimento, a Sócia Participante para proceder a uma vistoria nas unidades autônomas objeto da permuta. A Sócia Participante poderá recusar-se ao recebimento das chaves, caso existam vícios de construção que impeçam a habitabilidade do Empreendimento ou de qualquer unidade autônoma permutada, correndo por conta da Sócia Ostensiva custos de IPTU/Despesas Condominiais até a regularização de tais pendências, que deverão ser regularizadas pela Empreendedora em prazo razoável, porém nunca superior a 30 (trinta) dias

contados da realização da vistoria. Caso as pendências encontradas não impeçam a ocupação de todas as unidades autônomas permutadas a Sócia Participante aceitará as chaves e imitir-se-ão na posse das unidades autônomas não afetadas, remanescendo a obrigação da Empreendedora em proceder aos reparos dentro de no máximo 30 (trinta) dias contados da realização da vistoria.

## **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÃO DAS SÓCIAS**

**5.1.** As Partes reconhecem, neste ato, expressamente, que as obrigações das Partes com relação ao Empreendimento estão previstas no Acordo, de modo que as disposições desta Cláusula Quinta devem ser interpretadas como complementares e, caso contraditórias, deverá prevalecer a disciplina no Acordo.

**5.2.** A Sócia Ostensiva deverá:

- (i)** realizar a administração e gestão das atividades da Sociedade;
- (ii)** realizar a inscrição da Sociedade no CNPJ, nos termos da legislação vigente;
- (iii)** contabilizar todos os lançamentos relativos à Sociedade, incluindo as contribuições ao patrimônio especial da Sociedade realizadas pelas Sócias, bem como manter escrituração fiscal da Conta de Participação em sua própria contabilidade, apurar resultados e pagar os tributos aplicáveis;
- (iv)** manter os documentos relacionados à Sociedade, incluindo os contratos e documentos referentes ao exercício de suas atividades, seus livros, registros contábeis e demonstrações financeiras arquivados e conservados na sede da Sócia Ostensiva e à disposição da Sócia Participante pelo prazo de 6 (seis) anos contados da data de dissolução e liquidação da Sociedade ou pelo prazo prescricional previsto em lei para cada um deles, o que for maior;
- (v)** administrar os recursos do patrimônio especial, dentro dos limites deste Contrato;
- (vi)** agir sempre no único e exclusivo benefício da Sociedade, empregando a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurar o melhor interesse da Sociedade;

- (vii) cumprir com as deliberações sociais;
- (viii) cumprir integralmente com o disposto no presente Contrato e no Acordo; e
- (ix) administrar a obra, incluindo, sem limitação, as seguintes atividades: **(a)** contratar fornecedores, funcionários e prestadores de serviços; **(b)** fazer cumprir as exigências e a observância da legislação fiscal, tributária, trabalhista e previdenciária, fiscalizando e orientando os seus serviços e serviços de terceiros contratados, assumindo total responsabilidade pelas mesmas; **(c)** fiscalizar o acesso e permanência, organizar e manter a disciplina no canteiro de obras em relação ao pessoal próprio, terceiros a seu serviço, ou visitantes conforme exigências nas normas vigentes; **(d)** manter todo o pessoal uniformizado e identificado, inclusive aquele que labora para terceiros contratados; **(e)** organizar e manter serviços de segurança e medicina do trabalho e higiene no canteiro de obras, bem como prestar os primeiros socorros caso necessário; **(f)** observar o cumprimento da legislação relacionada aos aspectos ambientais vigentes ao longo da execução dos serviços contratados; **(g)** empregar métodos de trabalho que conduzam à boa qualidade final dos serviços e prestar os esclarecimentos solicitados em qualquer fase ou etapa de sua execução; **(h)** assumindo exclusiva responsabilidade por danos pessoais sofridos por seus empregados, durante a execução dos serviços, exonerando expressamente a Sócia Participante de qualquer responsabilidade; **(i)** obtendo todas as licenças (inclusive ambientais), alvarás, habite-se, e o que mais for necessário para a implantação e conclusão das obras conforme exigência da legislação vigente; **(j)** providenciar o respectivo Auto de Conclusão (Habite-se), ou documento equivalente e a Certidão Negativa de Débitos (CND) perante o Instituto Nacional de Seguridade Social; e **(k)** providenciar averbação da construção no competente Cartório de Registro de Imóveis.

**5.3.** A Sócia Participante deverá apenas realizar o aporte tempestivo dos recursos financeiros objeto do compromisso assumido nos termos deste Contrato.

## **CLÁUSULA SEXTA – DELIBERAÇÕES SOCIAIS**

**6.1.** A aprovação das seguintes matérias com relação à Sociedade estará sujeita à prévia e expressa aprovação de ambas as Sócias:

- (i) aprovar a contratação de empréstimo, ato de endividamento de qualquer natureza e prestação de quaisquer garantias a terceiros, inclusive empréstimos ou endividamento que venham a ser contratados em nome da Sócia Ostensiva;
- (ii) quaisquer operações fora do Curso Normal dos Negócios;
- (iii) aprovação das demonstrações financeiras da Conta de Participação; e
- (iv) a destinação e distribuição de lucros e dividendos.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESULTADOS**

**7.1.** O exercício social da Sociedade corresponderá ao ano fiscal, devendo iniciar em 1º de janeiro e encerrar-se em 31 de dezembro de cada ano.

**7.1.1.** Ao menos uma vez por ano, até 30 de abril do ano seguinte ao exercício social encerrado, a Sócia Ostensiva preparará e enviará à Sócia Participante as demonstrações financeiras da Conta de Participação com base no resultado do exercício social anterior.

**7.1.2.** Os resultados da Sociedade serão apurados de acordo com a legislação comercial e tributária vigente à época de apuração, com o levantamento mensal de relatórios (balançetes) de resultados gerencial e econômico. O resultado positivo será distribuído integralmente à Sócia Participante, conforme a comercialização das unidades autônomas indicadas no item 4.1 acima.

**7.1.3.** Todas as receitas, despesas, aportes financeiros e custos relacionados aos negócios da Sociedade serão movimentados por meio da conta bancária em nome da Sócia Ostensiva, que somente poderá ser movimentada mediante a assinatura conjunta de um representante indicado por cada uma das Sócias.

**7.1.4.** Caso entenda necessário, a Sócia Participante poderá solicitar, por escrito, cópia de documentos, registros ou explicações acerca de quaisquer demonstrações financeiras da Conta de Participação que lhes sejam apresentadas, comprometendo-se a Sócia Ostensiva a atender tais solicitações no menor prazo possível e, em qualquer caso, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da notificação nesse sentido.

## **CLÁUSULA OITAVA – DIREITOS DE ACESSO E INFORMAÇÃO**

**8.1.** Fica reservado à Sócia Participante o direito de fiscalizar os negócios da Sociedade, devendo a Sócia Ostensiva, sempre que solicitado pela Sócia Participante, dentro de um prazo razoável e, em qualquer caso, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da notificação nesse sentido:

- (i)** prestar informações à Sócia Participante sobre a administração e andamento dos negócios da Sociedade, incluindo, mas sem limitação, quaisquer informações relacionadas a seus clientes, fornecedores e prestadores de serviços, rentabilidade, custos, estratégias, ativos, projeções, resultados, operações de investimentos e desinvestimento;
- (ii)** fornecer à Sócia Participante cópia de quaisquer documentos celebrados pela Sócia Ostensiva, inclusive, mas sem limitação, dos contratos celebrados com os clientes, fornecedores e prestadores de serviços da Sócia Ostensiva; e
- (iii)** conceder à Sócia Participante acesso às instalações da Sócia Ostensiva.

## **CLÁUSULA NONA – DIVIDENDOS E RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS**

**9.1.** O lucro líquido apurado nas demonstrações financeiras da Conta de Participação será distribuído integralmente à Sócia Participante, conforme a distribuição das unidades autônomas indicadas no item 4.1 acima, em forma desproporcional aos resultados apurados contabilmente.

**9.2.** As Partes acordam que, após a conclusão e entrega definitiva do Empreendimento, o resultado da Conta de Participação poderá ser pago mediante dação das unidades indicadas no item 4.1. em pagamento, mediante o registro da transferência da propriedade das respectivas unidades em favor da Sócia Participante. Após a conclusão dos trâmites de registro, as Partes deverão proceder o encerramento e baixa da Sociedade.

**9.3.** A Sócia Ostensiva deverá realizar o resgate antecipado das cotas da SCP caso as Debêntures sejam declaradas vencidas antecipadamente, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ficando a Sócia Ostensiva obrigada a, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que receber comunicado da Sócia Participante, neste sentido, realizar o pagamento, em dinheiro, do resgate das cotas da SCP no montante equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido do Pênalti (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), dos encargos moratórios, se houver, acrescido de eventuais

despesas do Patrimônio Separado e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Sócia Ostensiva nos termos dos Documentos da Operação.

**9.3.1** A Sócia Ostensiva declara, expressamente, conhecer o inteiro teor da Escritura de Emissão de Debêntures, especialmente (sem se limitar) a Cláusula 7 (“*Vencimento Antecipado*”), tendo participado da negociação da Escritura de Emissão de Debêntures e compreendido o seu papel no âmbito da Operação e da captação de recursos para o Empreendimento.

**9.4.** Caso as unidades autônomas atribuídas à Sócia Participante, nos termos desta SCP, não tenham sido integralmente comercializadas e quitadas em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), poderá a Sócia Participante requerer o resgate da totalidade das cotas da SCP, com a consequente extinção da SCP, de modo que a Sócia Ostensiva se obriga a realizar o resgate da totalidade das cotas da SCP da Sócia Participante mediante **(i)** a transferência da propriedade das unidades autônomas não comercializadas em favor da Sócia Participante ou para terceiro por ela indicado; e/ou **(ii)** a cessão da totalidade dos direitos creditórios vinculados às unidades autônomas comercializadas em favor da Sócia Participante ou terceiro por ela indicado, os quais poderão ser representados por competentes cédulas de crédito imobiliário.

**9.4.1** O requerimento de resgate das cotas da SCP indicado na Cláusula 9.4 acima pela Sócia Participante somente poderá ser realizado após **(i)** a autorização prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI, realizada nos termos do Termo de Securitização; e **(ii)** a autorização prévia da Securitizadora em assembleia geral de debenturistas, realizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – RESTRIÇÃO À TRANSFERÊNCIA DE PARTICIPAÇÕES E ADMISSÃO DE NOVOS SÓCIOS**

**10.1.** O ingresso de novos sócios na Sociedade bem como qualquer Transferência envolvendo a participação de cada Sócia prevista neste Contrato com relação à Sociedade ou a criação de qualquer Ônus sobre tal participação durante a vigência deste Contrato somente serão válidos mediante a prévia e expressa anuência e concordância de todas as Sócias.

**10.1.1.** Qualquer Transferência de participação na Sociedade ou admissão de novo sócio, mesmo que oculto, somente serão válidas se o adquirente de tal participação



concordar plena e irrestritamente, por escrito, em aderir a este Contrato, como se fosse parte original do mesmo.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**11.1.** A Sociedade será dissolvida **(i)** ao final do prazo previsto neste Contrato; **(ii)** mediante mútuo acordo entre as Sócias; ou **(iii)** mediante solicitação de qualquer Sócia, após o descumprimento de qualquer obrigação da outra Sócia prevista neste Contrato e nos demais documentos da Operação de Securitização, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação enviada pela Sócia inocente nesse sentido, resguardado o direito da Sócia Participante nas unidades descritas no item 4.1 acima, devendo; em qualquer hipótese, ser observado o procedimento abaixo.

**11.1.1.** Em caso de dissolução da Sociedade, será levantada demonstração financeira da Conta de Participação especialmente para este fim, em até 30 (trinta) dias contados do levantamento de tais demonstrações financeiras a Conta de Participação será liquidada e, em seguida, ocorrerá a extinção de pleno direito da Sociedade.

**11.1.2.** A Sócia Ostensiva deverá, em seu próprio nome e responsabilidade, utilizar os saldos existentes na Conta de Participação para a quitação de todas e quaisquer obrigações vencidas e/ou vincendas assumidas perante terceiros na execução dos negócios da Sociedade, devendo o saldo da Conta de Participação que remanescer após o pagamento de tais obrigações ser destinado às Sócias de acordo com a proporção de suas respectivas participações no patrimônio especial da Sociedade.

**11.2.** Em decorrência da realização da Operação para viabilizar o Financiamento, as Partes reconhecem que a dissolução e a liquidação da Sociedade não poderão prejudicar o resgate integral das Debêntures e o pagamento integral dos CRI, bem como o cumprimento de quaisquer outras obrigações devidas pela Sócia Ostensiva.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INDENIZAÇÃO**

**12.1.** A Sócia Ostensiva deverá defender, indenizar e isentar a Sócia Participante e/ou suas Afiliadas, seus respectivos sucessores e cessionários permitidos, bem como seus administradores e empregados, conforme o caso (“Partes Indenizáveis”), contra quaisquer Perdas, efetiva e diretamente incorridas, que sejam resultado de:

- (i) não cumprimento, parcial ou total, de qualquer obrigação da Sócia Ostensiva contida neste Contrato ou em qualquer documento ou instrumento relacionado a este Contrato; e/ou
- (ii) quaisquer atos, fatos ou omissões relacionados à Sócia Ostensiva, seus negócios ou atividades, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, trabalhista, previdenciário, fiscal, cível, tributário, financeiro, ambiental, ou qualquer outro, independentemente de seu conhecimento pela Sócia Participante.

**12.1.1.** A obrigação de indenização assumida nos termos do item 12.1 acima vigorará pelo prazo prescricional e decadencial de cada demanda.

**12.1.2.** Se qualquer Parte Indenizável sofrer uma Perda Indenizável nos termos do item 12.1 acima, a Parte Indenizável deverá comunicar por escrito tal fato à parte de quem pode pleitear indenização (“Parte Indenizadora”), na forma prevista abaixo, descrevendo razoavelmente a Perda, a base para a indenização pretendida e seu valor (“Valor Reclamado”).

**12.1.3.** Recebida a comunicação prevista no item 12.1.2 acima, a Parte Indenizadora deverá ressarcir à Parte Indenizável o Valor Reclamado, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de tal comunicação.

**12.1.4.** Caso o reembolso previsto no item 12.1.3 acima ocorra após o prazo nela especificado, ao valor devido será acrescido 2% (dois por cento) a título de multa, corrigidos principal e multa pela variação positiva do IPCA, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data em que o reembolso deveria ter ocorrido até a data de seu efetivo pagamento).

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1.** Todas as notificações, avisos ou comunicações previstas neste Contrato deverão ser feitas por escrito e deverão ser entregues pessoalmente, por carta ou e-mail, em qualquer hipótese, com comprovante de recebimento, nos endereços e para as pessoas indicadas abaixo, ou conforme de outra forma especificado por uma Parte às outras, por escrito:

*Para a Sócia Ostensiva:*

**MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA .**

Rua Intendente João Nunes Vieira, nº 1.939, Ingleses,  
Florianópolis - SC  
CEP 88.058-100  
At: Volnei José Koch  
Telefone: (48) 99621-8360  
E-mail: volnei@grupokoch.com

*Se para a Sócia Participante:*

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, Conjunto 2104, Centro,  
Curitiba – PR  
CEP 80.410-180  
At: Rafael de Lima Felcar  
Telefone: (41) 98815-9011  
E-mail: rafael@felcar.com.br

**13.1.1.** As notificações entregues de acordo com esta Cláusula Décima Terceira serão consideradas como entregues: (i) na ocasião em que forem entregues, se entregues pessoalmente; (ii) na ocasião em que forem recebidas, se enviadas por correio ou por serviço de courier; e (iii) na data constante da confirmação de envio da transmissão emitida pelo aparelho transmissor, se por e-mail.

**13.1.2.** Qualquer das Partes poderá mudar o endereço para o qual a notificação deverá ser enviada, mediante notificação escrita às demais Partes, de acordo com esta Cláusula.

**13.2.** O presente Contrato não poderá ser alterado, exceto com a concordância expressa e por escrito de ambas as Sócias.

13.4. Este Contrato beneficiará e obrigará as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários permitidos. Nenhuma das Partes poderá ceder este Contrato ou qualquer de seus direitos e obrigações aqui previstos, sem o prévio e expresse consentimento das outras Partes.

13.5. Se, por qualquer razão, qualquer disposição deste Contrato vier a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada o quanto possível para que produza seus efeitos, e a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes deste Contrato não serão por nenhuma forma afetadas ou prejudicadas.

13.6. Sem prejuízo de outros recursos detidos pelas Partes, todas as disposições e obrigações assumidas neste Contrato são passíveis de execução específica, nos termos do Código de Processo Civil. A execução específica não exclui, entretanto, a responsabilidade da Parte inadimplente pelas perdas e danos causados a outras Partes.

13.7. Este Contrato reger-se-á por e será interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.8. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para solucionar quaisquer questões ou controvérsias resultantes de ou relacionadas com este Contrato.

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, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

[=] de [=] de 2023

*(restante da página intencionalmente em branco)*

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação”,  
celebrado em [=] de [=] de 2023)

**MULTINGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Sócia Ostensiva*

**CRM2 PRAIATUR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

*Sócia Participante*

Testemunhas:

---

Leticia Ciambriotti Gottlob

CPF/MF n°. 456.001.408-60

---

Antônio Carlos Martins

CPF/MF n°. 674.882.429-04

### ANEXO III

#### MINUTA DO TERMO DE LIBERAÇÃO

#### TERMO DE LIBERAÇÃO DE IMÓVEL

**MARCOS LUIZ SCHLICKMANN**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 268.494-2 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 312.504.169-49, e sua esposa **SÔNIA NIEHUES SCHLICKMANN**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 678.113 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 341.356.269-04, casados pelo regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na cidade de São Ludgero, Estado de Santa Catarina, na Rua Padre Auling, nº 254, Centro;

**SAMANTHA NIEHUES SCHLICKMANN**, brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira nacional de habilitação nº 01183938731 DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o nº 036.257.689-09, residente e domiciliada na cidade de Criciúma, Estado de Santa Catarina, na Avenida Monsenhor Frederico Tombrock, nº 1.005, Centro;

**CHARLES MARTINS DE CASTRO**, brasileiro, solteiro, médico, portador da carteira de identidade profissional nº 006958 CRM/SC, inscrito no CPF sob o nº 769.936.639-53, residente e domiciliado na cidade de Tubarão, Estado de Santa Catarina, na Rua Antonina Burigo Corbetta, nº 86, Ap. 402, Vila Moema; e

**RODRIGO AUGUSTO SALFER SANTIAGO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 01987393348 DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 006.381.599-03, residente e domiciliado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Estrada Haroldo Soares Glavan, nº 4.430, Casanº 2, Cacupé (“Rodrigo” e, em conjunto, com Marcos, Sônia, Samantha e Charles, os “Credores Fiduciários”),

Sendo que os Credores Fiduciários, pelo presente instrumento e em caráter irrevogável e irretratável:

**AUTORIZAM** a realização da baixa do registro da alienação fiduciária de imóvel em garantia objeto do registro R-10 da Matrícula nº 104.834 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, referente à “*Escritura Pública de Mútuo Feneratício, Confissão de Dívida e Constituição de Alienação Fiduciária*”, datada de 6 de julho de

2020, lavrada no livro nº 453, fls. 105/113, e à “*Escritura Pública de Aditamento Retificativo*”, datada de 17 de julho de 2020, lavrada no livro nº 454, fls. 137/139, ambas no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Título da Comarca de Criciúma, Estado de Santa Catarina.

[Local], [Data].

**MARCOS LUIZ SCHLICKMANN**

**SÔNIA NIEHUES SCHLICKMANN**

**SAMANTHA NIEHUES SCHLICKMANN**

**CHARLES MARTINS DE CASTRO**

**RODRIGO AUGUSTO SALFER SANTIAGO**

**ANEXO IV**  
**DESPESAS DA OPERAÇÃO**

<b>Despesas Flat</b>			
Distribuidores	Distribuição	4,99814%	-R\$ 1.344.450,00
Fundo de Despesas	Fundo de Despesas	4,54589%	-R\$ 1.222.800,00
Koga Advogados	Assessor Legal Operação	0,26023%	-R\$ 70.000,00
Securizadora	Emissão	0,26023%	-R\$ 70.000,00
Securizadora	Coordenação Líder	0,26023%	-R\$ 70.000,00
OGFI	Viabilidade	0,01933%	-R\$ 5.200,00
Brain	Estudo de Mercado	0,14870%	-R\$ 40.000,00
Cartórios	Registros Garantias	0,00744%	-R\$ 2.000,00
Beyond Investimentos	Consultoria Especializada	0,99963%	-R\$ 268.890,00
Birds Consultoria	Consultoria Especializada	0,31228%	-R\$ 84.000,00
Dani Consultoria	Consultoria Especializada	0,14994%	-R\$ 40.333,50
Itaú	Setup Escrituração	0,01115%	-R\$ 3.000,00
Itaú	Setup Custódia	0,01115%	-R\$ 3.000,00
Comcor	Setup Agente Fiduciário	0,01487%	-R\$ 4.000,00
B3	Custos CETIP	0,01859%	-R\$ 5.000,00
FLC Capital	Consultoria Especializada	4,67053%	-R\$ 1.256.326,50
<b>TOTAL Flat</b>	-	<b>16,68835%</b>	<b>-R\$ 4.489.000,00</b>

<b>Despesa Recorrente</b>				
	<i>Natureza</i>	<i>Periodicidade de Pagamento</i>	<i>Custo Mensal</i>	<i>Valor Anual</i>
Despesa	Escriturador	Mensal	-R\$ 3.000,00	-R\$ 36.000,00
Despesa	Custodiante	Mensal	-R\$ 3.000,00	-R\$ 36.000,00
Despesa	Agente Fiduciário	Anual	-R\$ 2.000,00	-R\$ 24.000,00
Despesa	Monitor de Obras	Mensal	-R\$ 6.600,00	-R\$ 79.200,00
Despesa	Financeiro Obras	Mensal	-R\$ 5.500,00	-R\$ 66.000,00
Despesa	Securizadora	Mensal	-R\$ 5.000,00	-R\$ 60.000,00
Despesa	Auditoria	Anual	-R\$ 2.250,00	-R\$ 2.250,00
Despesa	Contador	Anual	-R\$ 2.250,00	-R\$ 2.250,00
			R\$ -	-
			R\$ -	-
			R\$ -	-
			R\$ -	-
			R\$ -	-
			R\$ -	-
			R\$ -	-
<b>TOTAL Anual</b>	-		-R\$	<b>305.700,00</b>
<b>TOTAL Fundo</b>	-		-R\$	<b>1.222.800,00</b>



## CRI Praiatur I Acordo de Desenvolvimento Imobiliário (final).pdf

Documento número #fec082d0-df5d-47fd-b19b-f34a632ec1ff

Hash do documento original (SHA256): 29328c9916a3cbfc771b860f8b083daff8c44016c324d52944166d38d22c139c

Hash do PAdES (SHA256): bb684ba9e4c69b76856ab4105be19aeb056d5087d6e954383b34b7e180690bac

### Assinaturas

 **Volnei Koch**

CPF: 224.535.479-68

Assinou como parte em 04 abr 2023 às 11:28:45

Emitido por AC Instituto Fenacon RFB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 03 jun 2024

 **Rafael de Lima Felcar**

CPF: 052.385.489-74

Assinou como parte em 05 abr 2023 às 08:26:46

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 nov 2027

 **Leticia Ciambromi Gottlob**

CPF: 456.001.408-60

Assinou como testemunha em 04 abr 2023 às 13:14:55

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 jul 2027

 **Antonio Carlos Martins**

CPF: 674.882.429-04

Assinou como testemunha em 04 abr 2023 às 11:32:05

Emitido por AC Instituto Fenacon RFB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 06 dez 2025

### Log

- 04 abr 2023, 10:04:21 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a criou este documento número fec082d0-df5d-47fd-b19b-f34a632ec1ff. Data limite para assinatura do documento: 07 de abril de 2023 (23:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 abr 2023, 10:04:55 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: carlos@asseplancontabil.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Volnei Koch e CPF 224.535.479-68.

- 04 abr 2023, 10:04:55 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: rafael@auzzacapital.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael de Lima Felcar e CPF 052.385.489-74.
- 04 abr 2023, 10:04:55 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: leticia@felcar.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Leticia Ciambromi Gottlob e CPF 456.001.408-60.
- 04 abr 2023, 10:04:55 Operador com email leticia@felcar.com.br na Conta 065c7cc0-b072-407c-8880-a275de19b09a adicionou à Lista de Assinatura: carlos@asseplancontabil.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Antonio Carlos Martins e CPF 674.882.429-04.
- 04 abr 2023, 11:28:46 Volnei Koch assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 224.535.479-68. IP: 191.191.89.128. Componente de assinatura versão 1.476.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 abr 2023, 11:32:05 Antonio Carlos Martins assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 674.882.429-04. IP: 191.191.89.128. Componente de assinatura versão 1.476.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 abr 2023, 13:14:55 Leticia Ciambromi Gottlob assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 456.001.408-60. IP: 191.177.187.129. Componente de assinatura versão 1.476.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 abr 2023, 08:26:46 Rafael de Lima Felcar assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.385.489-74. IP: 191.19.87.2. Componente de assinatura versão 1.477.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 abr 2023, 08:26:46 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número fec082d0-df5d-47fd-b19b-f34a632ec1ff.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº fec082d0-df5d-47fd-b19b-f34a632ec1ff, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

**Auzza**<sup>®</sup>  
CAPITAL



A revolutionary way  
to invest in real estate.

01.

**Emissora**

Auzza Securitizadora S.A.

02.

**Coordenadora Líder**

Terra Investimentos S. A.

02.

**Agente Fiduciário**

Commcor DTVM

**R\$26.889.000,00**

Valor da Emissão em Oferta Pública

Oferta Pública de Distribuição dos  
Certificados de Recebíveis Imobiliários  
por m2 da 5.<sup>a</sup> Emissão da Auzza Capital  
lastreado em Créditos Imobiliários devidos  
pela Praiatur Empreendimentos.





Certificado de  
Recebíveis Imobiliários

# Praiatur Empreendimentos

## Emissora

Auzza Securitizadora S. A.

## Título Ofertado

Certificado de Recebíveis Imobiliários (ISIN - BRFESCRI001)

## Devedora

Praiatur Negócios Imobiliários Ltda. e CRM2  
Praiatur SPE S. A.

## Rendimento

\*24% a. a. (projetado em cenário conservador)

## Créditos Imobiliários

Cédula de Crédito Imobiliários originária de Debêntures de Participação dos Lucros que assegura via Sociedade em Conta de Participação o recebimento do VGV Líquido de R\$70.072.625,00 + sua variação do preço do estoque cedido, independente do resultado da SPE do desenvolvimento imobiliário.

## Garantias do Investidor

Real Imobiliária - R\$45,1MM  
Real Societária - R\$30MM  
Fidejussória Incorporador e Sócios  
Fundo de Obras  
Fundo de Despesas



## Certificado de Recebíveis Imobiliários

# Praiatur Empreendimentos

### Destinação do Recurso

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados majoritariamente para o pagamento pela Emissora do pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários

### Liquidez na B3

Pode ser vendido a qualquer momento para investidores qualificados e profissionais, após o decurso do prazo de 06 (seis) meses para qualquer investidor comum.

### Créditos Imobiliários

Título de renda variável emitido no mercado de capitais, sob fiscalização da CVM

- Liquidação financeira do ativo por meio da CETIP ao fim do prazo do título, sendo permitida o pagamento de juros e amortização extraordinária de acordo como fluxo originado do estoque imobiliário vinculado.
- Isenção de imposto de renda para os rendimentos auferidos por pessoa física

### Opções de Quitação

- **Financeira** - No Vencimento
- **Imobiliária** - Dação em Pagamento de Unidades do Estoque
- **CCI** - Fluxo de Recebíveis decorrentes da Venda das Unidades do Estoque

# O que títulos Auzza oferecem na gestão do seu investimento.

Conheça todos os nossos parceiros envolvidos na operação para garantir máxima segurança, qualidade e retorno para você investidor.



**Auzza Capital**  
Emissora



**COMMCOR**  
Agente Fiduciário



**Terra Investimentos**  
Coordenador Líder



**OGFI Governance**  
Monitor de Obras



**Trustee DTVM**  
Custodiante e Escriturador



**Koga Advogados**  
Assessor Legal



**CVM**  
Registro



**UHY BBER**  
Auditor Independente



**B3**  
Negociação

Este ativo segue um padrão de diligência e análises profundos, com profissionais qualificados com experiência de décadas em tecnologia e predição do mercado imobiliário, assim como toda originação da Auzza Capital

Compre certificados de M2 com rentabilidade projetada de 24% ao ano.





# Dados Globais do Empreendimento

Localizado no acesso principal do bairro, o empreendimento foi planejado para atender às necessidades do público, proporcionando uma **experiência única e conveniente** com serviços na proximidade e **foco em mobilidade**.

Volume Global Privativo	Quantidade	Área / Un.	Área Total
Apartamento Comum	49 un.	55 m2	2.695 m2
Apartamento Premium	7 un.	110 m2	770 m2
Studio Comum	360 un.	25 m2	9.000 m2
Salas Comerciais	120 un.	25 m2	3.000 m2
Lojas M2 Privativo	5.562 un.	1 m2	5.582 m2
Área de Garagem	416 un.	15 m2	6.240 m2
<b>Total</b>	<b>6.534 un.</b>		<b>27.287 m2</b>



# Estoque adquirido do empreendimento

O valor de Aquisição das Unidades é de R\$ 26,8 MM e o valor de venda futura dos imóveis adquiridos é de R\$ 70,0 MM

Estoque de Permuta	Quantidade	Área / Un.	Área Total
Apartamento Comum	8 un.	55 m2	440 m2
Apartamento Premium	1 un.	110 m2	110 m2
Studio Comum	62 un.	25 m2	1.550 m2
Salas Comerciais	21 un.	25 m2	525 m2
Lojas M2 Privativo	955 un.	1 m2	955 m2
Área de Garagem	71 un.	15 m2	1.065 m2
<b>Total</b>	<b>1.118 un.</b>		<b>4.645 m2</b>



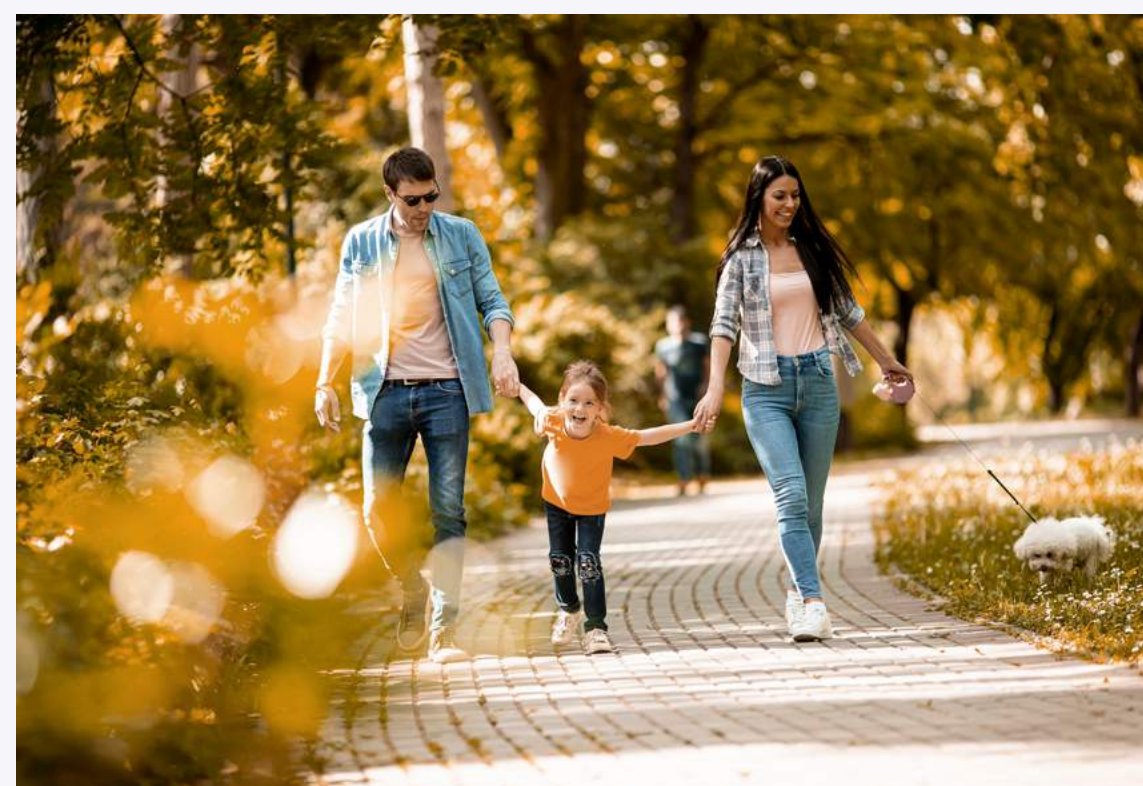
# Conheça o **Multingleses**

O empreendimento acompanha uma tendência mundial, um ecossistema inovador, que em um só lugar, co-existam diversas atividades. Reduzindo a mobilidade urbana e concentrando moradia, trabalho, lazer, gastronomia, comércio e serviços no mesmo eco-sistema.



## Localização

Localizado no Norte da Ilha de Florianópolis, na Praia dos Ingleses, na rodovia de acesso principal do bairro, terá uma estrutura ideal para atender todas as necessidades dos mais de 120 mil moradores do bairro, ou dos mais de 500 mil turistas nas temporadas de verão. A solução para evitar os transtornos da vida urbana moderna.



## Ambiente familiar

Espaço acolhedor para receber você e sua família, com ampla praça de alimentação, espaço pet e banheiros. Em um espaço seguro para toda a família desfrutar deste ecossistema inovador.



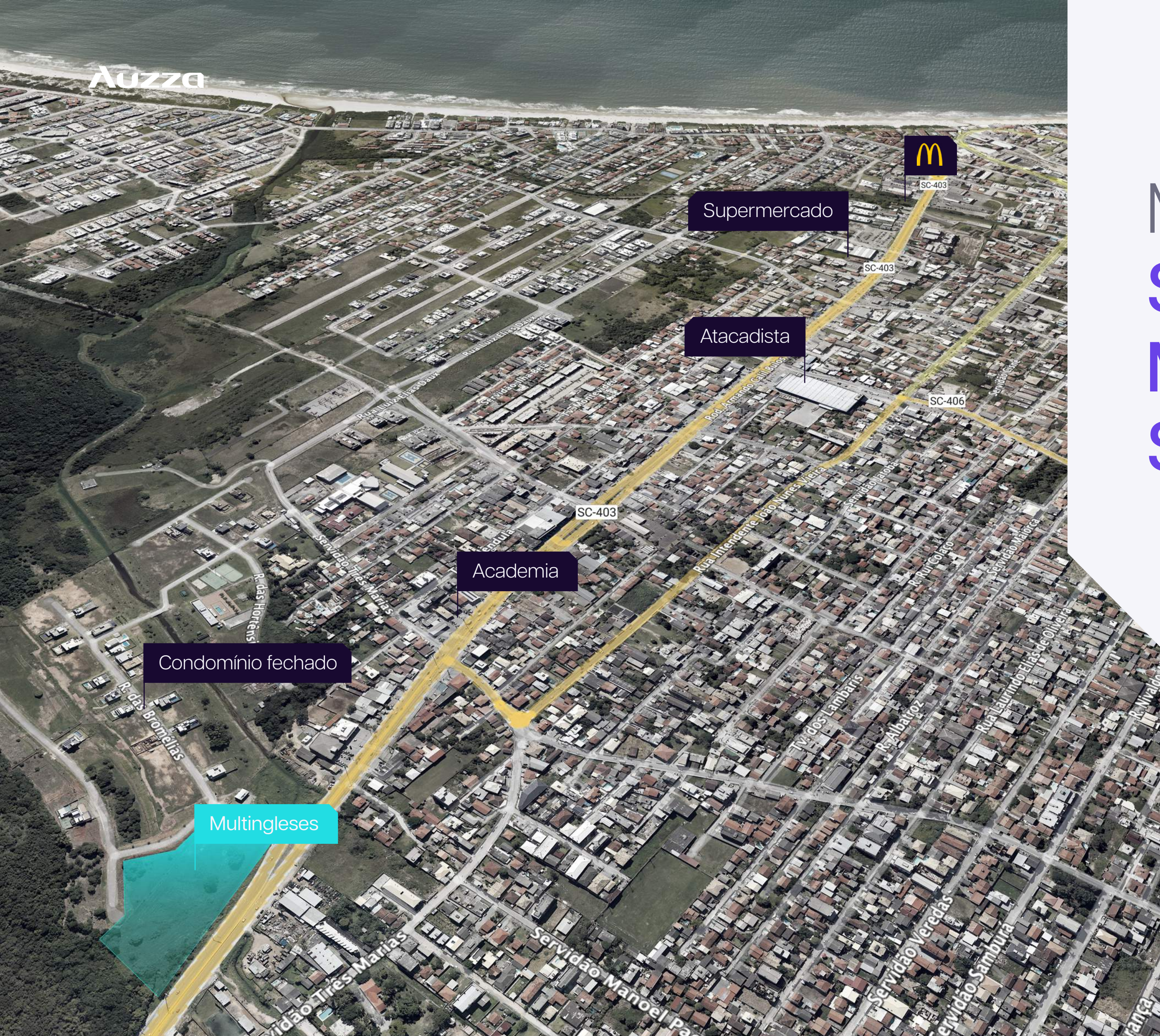
## Mobilidade

Estacionamento rotativo, com estações de recarga para carro e bicicletas elétricos. Mobilidade urbana com conforto e segurança. Morar, trabalhar, conviver e desfrutar de bons momentos, com a facilidade de ter tudo em um só local.



## Total Conforto

O Mall terá a maior parte de sua área coberta possibilitando desfrutar em todas as estações do ano. Com estrutura completa para atender os moradores, turistas e quem está de passagem pelo norte da ilha.



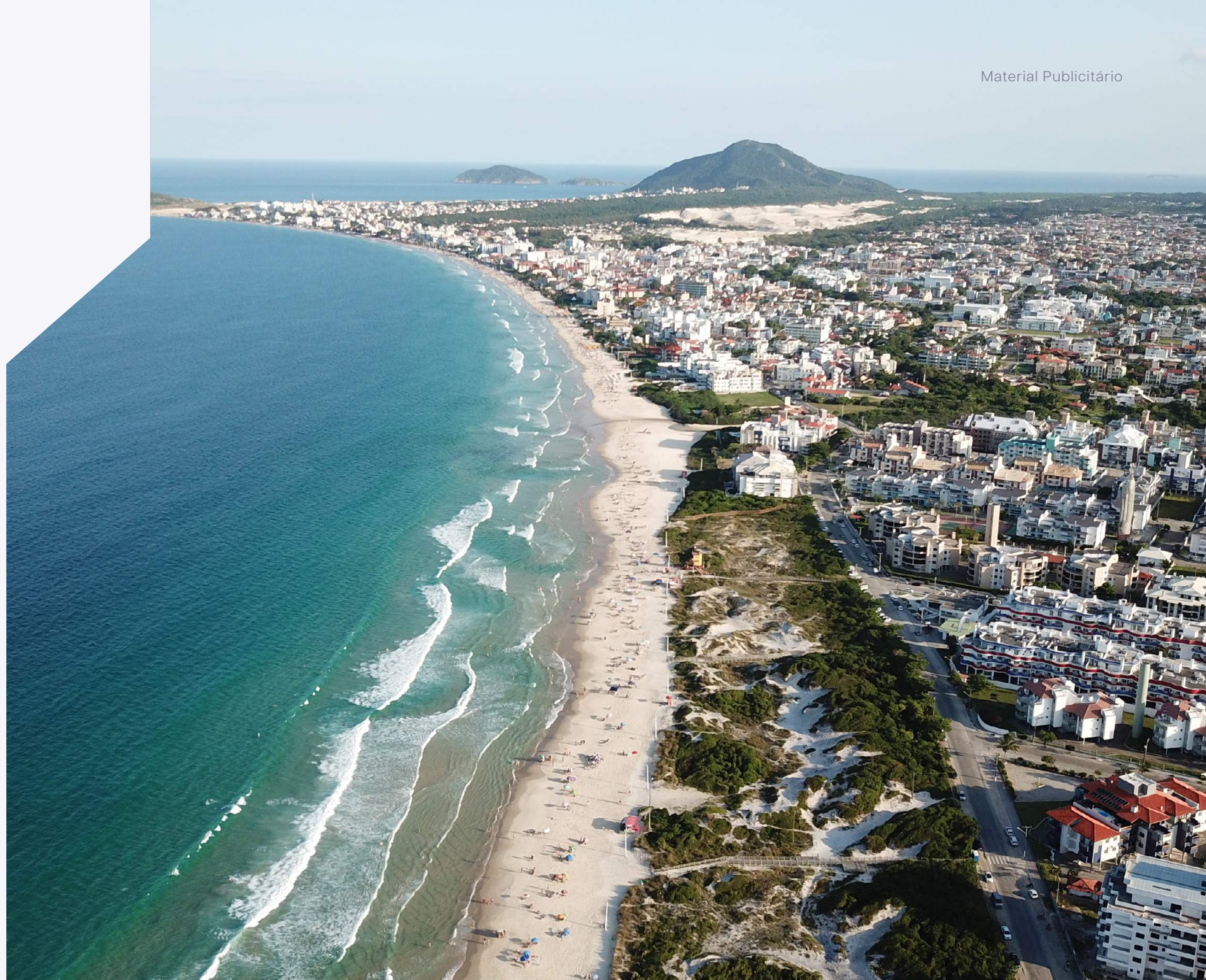
# Mixed Use • Comercial, Studios, Apartamentos, Mall de Serviços & Shopping e Health Center.

Localizado no acesso principal do bairro, o empreendimento foi planejado para o público moderno que busca conforto, comodidade e inovação. Seja para morar, trabalhar ou para seu lazer. Destaque para mobilidade urbana por estar estrategicamente localizado próximo a absolutamente tudo. Satisfazendo o perfil investidor ou morador.

# Conheça o bairro dos ingleses

- 120 mil moradores
- 500 mil turistas anuais
- Principal avenida do Bairro
- Todos os serviços ao redor

Localizado no Norte da Ilha da Magia, Ingleses é um charmoso bairro de praia com carinha de cidade. Além de conter uma das praias mais famosas de **Floripa**, traz em sua paisagem um agradável equilíbrio entre prédios baixos, ruas planas e tranquilas na maior parte do ano e natureza exuberante.



# São 42 anos de muita história e um VGV de + R\$ 2 bilhões.

Essa é a **Praiatur Empreendimentos** que há décadas é completamente comprometida com a excelência.

- + 500 mil metros quadrados de área construída.
- + 2 mil unidades habitacionais entregues.
- + R\$ 2,5 bilhões de reais em valor geral de venda total e não para de crescer.

**Praiatur**  
Empreendimentos

# Investimentos nas fases iniciais do desenvolvimento imobiliários permite uma excelente estratégia de ganho imobiliário.



## Land acquisition

Terra é nosso ativo

Investimentos iniciais garantidos pela propriedade imobiliária.



## Development

Desenvolvedores de primeira

- Desenvolvedores de primeira linha
- Experiência para criar produtos que o mercado realmente consome.
- Tecnologia, estudos estatísticos de mercado e qualitativos são utilizado neste processo.



## Construction

O retorno

- Ferramentas de reports periódicos para o acompanhamento de obra.
- Registro de Incorporação e Início da Liquidação Financeira.



## Total Conforto

Receba como quiser

- Você decide como realizar seu investimento
- Receba através de imóveis e/ou através de dinheiro. É você quem escolhe.

# Investimento imobiliário com garantias e grande potencial de retorno.

01.

**Qual é o destino do investimento?**

Societário para financiar o início de projeto imobiliário viável.

02.

**Existe risco societário com o incorporador?**

Não, independente do resultado da SPE do incorporador nós receberemos o valor integral das unidades vinculadas (17,1% da área privativa).

03.

**Existem garantias para o investidor?**

Sim, temos um coeficiente de garantias o que traz conforto aos investidores.

04.

**Foi feito estudo de mercado?**

Sim, pela mais conceituada do Brasil, a Brain.

05.

**Foi feita a viabilidade financeira?**

Sim, pela especialista neste tipo de análise, a OGFI Governance.

06.

**Como é feita a fiscalização?**

O CRI conta com quatro fiscalizadores, sendo eles: um monitor de obras, um auditor independente, um agente fiduciário e um emissor.

07.

**Como é controlado o risco de aprovação?**

Com parecer urbanístico e diligência realizada, caso não aprove em 24 meses, executamos as garantias e pré pagamos os investidores.

08.

**Qual a tributação do CRI?**

Para pessoas físicas o rendimento do investimento é isento de IRPF, para PJ aplica-se a tabela regressiva do imposto de renda.



# Estrutura

## A

A Devedora tem compromisso de promover desenvolvimento imobiliário de complexo multiuso no bairro ingleses da cidade de Florianópolis

## B

Para subsidiar a fase inicial do empreendimento a Devedora emitiu quotas de sociedade em conta de participação com distribuição de resultados desproporcionais e fixos através do fluxo financeiro de 17,10% do Valor Geral de Vendas do Empreendimento

## C

A emissora através de subsidiária integral emitiu DPL para captar recursos para integralização da SCP

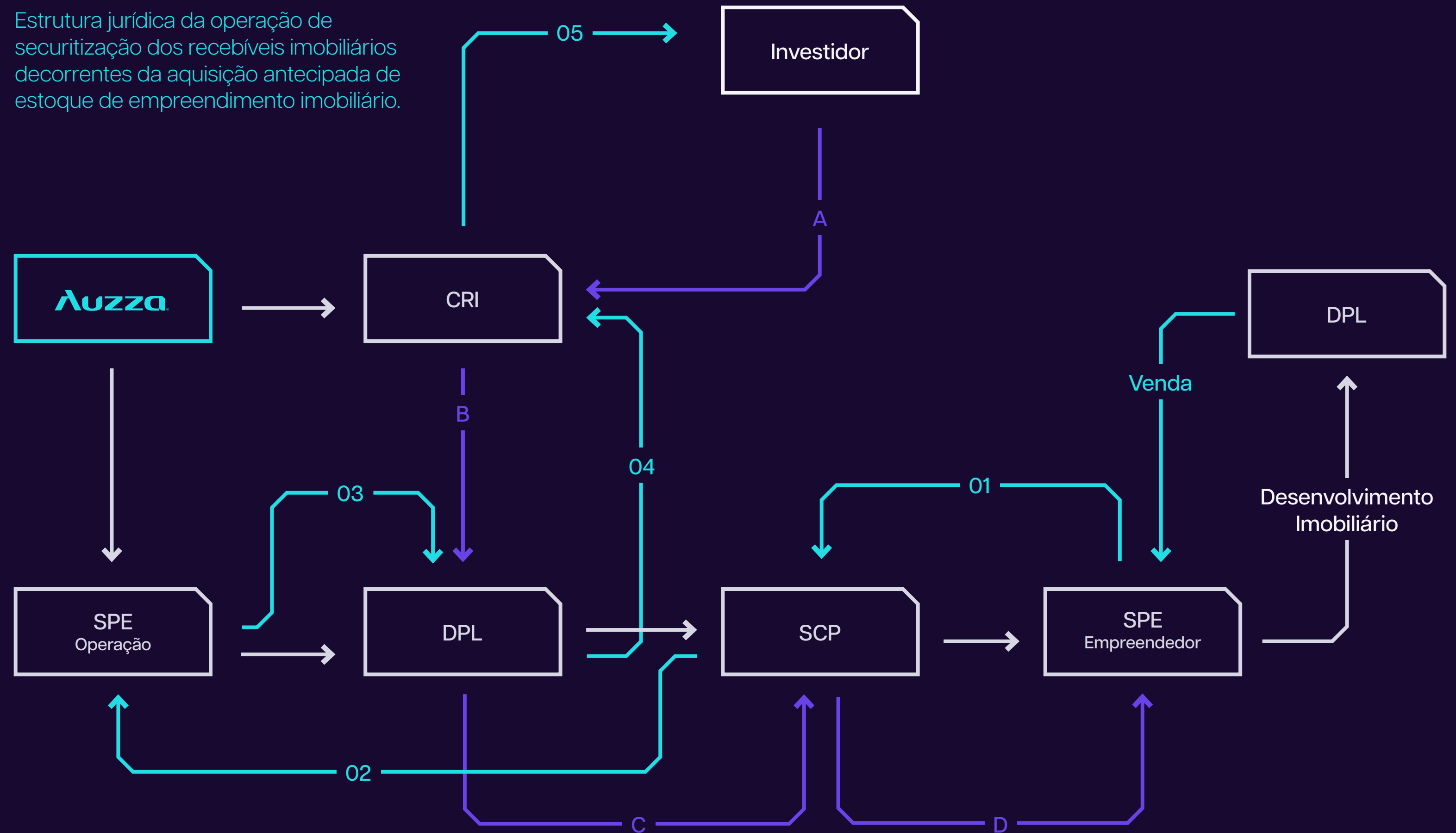
## D

A DPL originou CCI que lastreia a emissão de CRI, instituindo patrimônio separado

## E

Os recursos capitados através da colocação dos CRI nos mercados serão destinados ao pagamento da aquisição do lastro.

Estrutura jurídica da operação de securitização dos recebíveis imobiliários decorrentes da aquisição antecipada de estoque de empreendimento imobiliário.

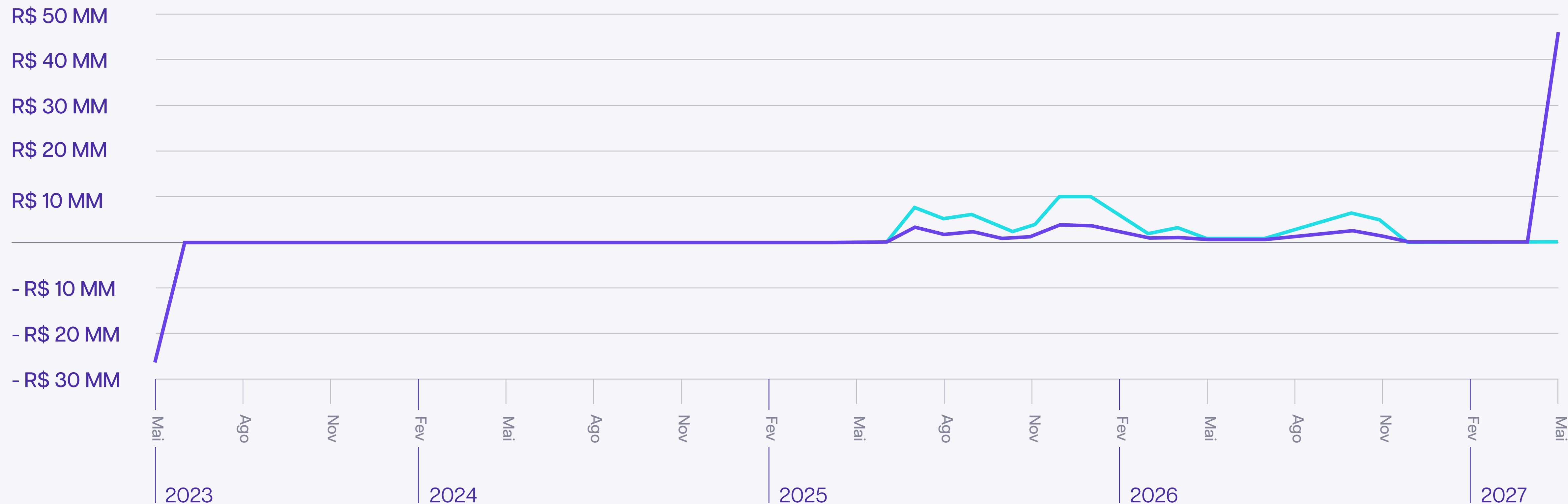


# Projeções • Cenário Conservador

Recebíveis Originados  
 Liquidação Financeira

TIR CCI 2,69%  
 TIR Cash 2,02%

TIR Anual CCI 37,53%  
 TIR Anual Cash 27,13%

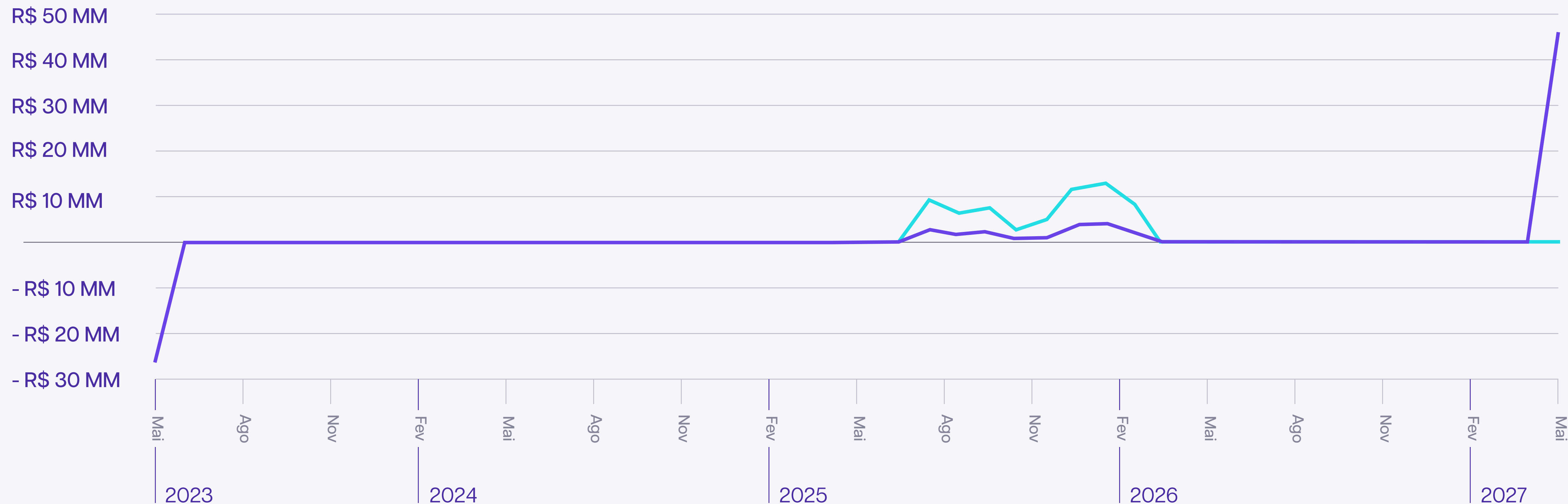


# Projeções • Cenário Realista

Recebíveis Originados  
 Liquidação Financeira

TIR CCI 2,92%  
 TIR Cash 2,06%

TIR Anual CCI 41,27%  
 TIR Anual Cash 27,85%

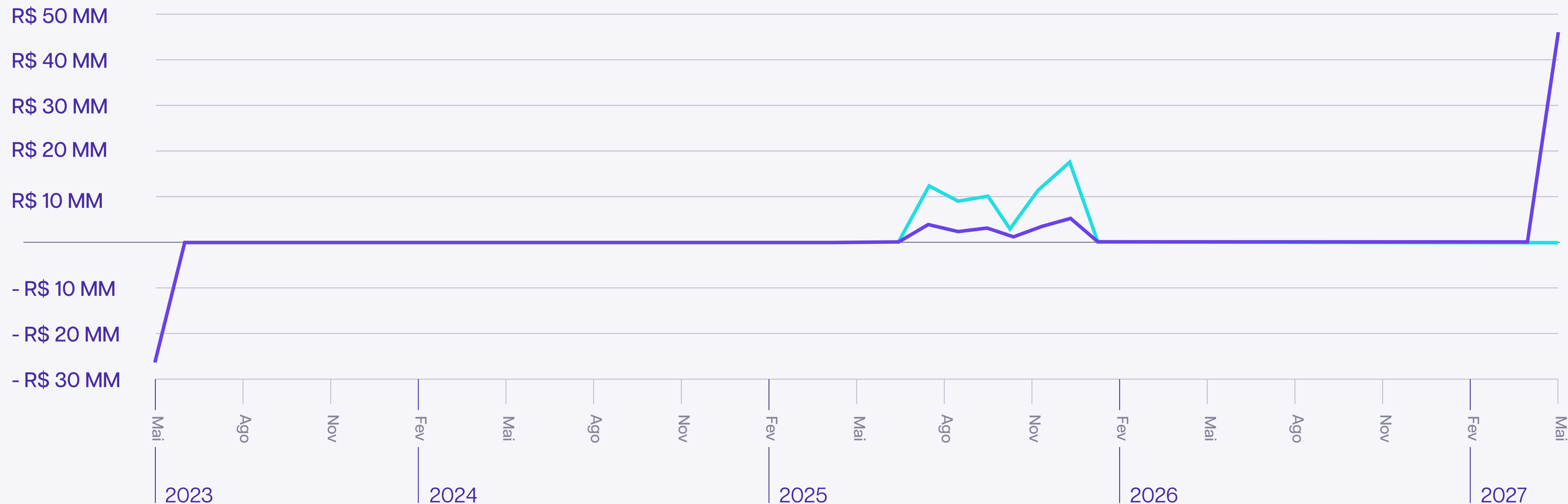


# Projeções • Cenário Otimista

Recebíveis Originados  
 Liquidação Financeira

TIR CCI 3,03%  
 TIR Cash 2,08%

TIR Anual CCI 43,08%  
 TIR Anual Cash 28,16%



# Comprar seu primeiro Certificado de M2 é fácil, rápido e 100% seguro.

Você pode adquirir esta oportunidade diretamente no site da Auzza ou no site da Coordenadora Líder.

Clique em um dos botões para continuar

[Comprar na Auzza Capital](#)



[Comprar na Terra Investimentos](#)



[Prospecto do Certificado - CVM](#)





Ativo Santa Catarina  
CRI - METRO QUADRADO

1,5 M2 | Terreno  
Ativo 1918

Ativo Paraná  
CRI - METRO QUADRADO

2,8 M2 | Lote/Studio  
Ativo 1918

Ativo São Paulo  
CRI - METRO QUADRADO

43,5 M2 | Cobertura/Apartamento  
Ativo 1918

Ativo Alagoas  
CRI - METRO QUADRADO

**Auzza**<sup>®</sup>  
CAPITAL

Revolutionary real  
estate investment