CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
CNPJ 31.468.139/0001-98

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª e 2ª SÉRIE DA 22ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., REALIZADA PRIMEIRA CONVOCAÇÃO NO DIA 01 DE JUNHO DE 2026.

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 01 de junho de 2026, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital, por vídeo conferência online, na plataforma Microsoft Teams (https://teams.microsoft.com/meet/245612498298624?p=N3N2uMJXV3NlrxAYA5), sem possibilidade de participação de forma presencial, sendo certo que o *link* de acesso à assembleia foi disponibilizado pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S. A. ("Emissora") por correio eletrônico, à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário") e aos titulares de CRI, que apresentaram os poderes para representação até o horário de instalação dessa assembleia nos termos da Resolução CVM nº 81 de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 81").

MESA: Presidente, Sra. Mara Cristina Lima, e Secretaria, Sra. Pauliny de Lima Santos.

CONVOCAÇÃO: Edital de convocação disponibilizado por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculado na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet, bem como mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico a cada Titular dos CRI, nos termos da cláusula 15.3.2 do Termo de Securitização.

PRESENÇA: Os representantes (i) **82,68% (oitenta dois inteiros vírgula sessenta e oito centésimos por cento)** dos titulares dos CRI em Circulação da 1ª e 2ª Série da 22ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata; (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário") e; (iii) da Emissora, todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre**:**

(i) autorização para que MOS Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Leitão n.º 653, sala 32, Pinheiros, CEP: 05414-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 32.628.639/0001-02, ("MOS"), única sócia da Devedora, aliene 100% (cem por cento) de suas cotas detidas junto a Devedora, para Matheus Farah Leal, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 39.620.081-3-SSP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 391.958.388-48, que, por sua vez, alienará as cotas detidas junto a Devedora para RFM-E 08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 444, 12º andar, Bairro Vila Olimpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.192.892/0001-27, sem que referida alienação caracterize o Evento de Vencimento Antecipado, previsto na alínea "xxi" da cláusula 9.1 do Termo de Emissão e descumprimento das cláusulas 7.1 e 7.2 do Contrato

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

de AFP de AFP;

(ii) autorização para que **Matheus Farah Leal,** ato concomitante a aquisição das quotas mencionada no item "i" da Ordem do Dia, promova o aumento de capital da Devedora, nos termos da minuta da "3ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da MOS 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Anexo I do Edital;

(iii) em caso de aprovação do item "i" da Ordem do Dia, aprovar obrigação para que a Devedora apresente a Emissora os documentos societários devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (Jucesp) demonstrando o registro da venda das cotas em até 30 (trinta) dias contados da data desta Assembleia:

(iv) em caso de aprovação dos itens acima da ordem do Dia, aprovar a concessão de prorrogação do vencimento da Notas e consequentemente do CRI, pelo prazo de 21 (vinte e um) meses, alterando a Data de Vencimento das Notas e da Emissão do CRI para 20/06/2032 e 23/06/2032;

(v) em caso de aprovação dos itens acima da Ordem do Dia, aprovar a alteração da Remuneração das Notas, que passará a corresponder aos Juros Remuneratórios de 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos calculados sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário e, passará a ser atualizada monetariamente pela variação positiva mensal acumulada do INCC, a partir de 21/05/2026;

(vi) em caso de aprovação do item "v" da Ordem do Dia, aprovar a alteração da Remuneração dos CRI da 1ª Série, que passará a corresponder aos Juros Remuneratórios de 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos calculados sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário e, passará a ser atualizada monetariamente pela variação positiva mensal acumulada do INCC, a partir de 21/05/2026;

(vii) em caso de aprovação do item "vi" da Ordem do Dia, aprovar a alteração da Atualização Monetária dos CRI da 2ª Série, alterando o índice de Atualização Monetária que passará a ser a variação positiva mensal acumulada do INCC, a partir de 21/05/2026

(viii) em caso de aprovação dos itens acima da Ordem do Dia, e com o cumprimento do item iii, aprovar a reestruturação da Emissão, que passará a vigorar sob as novas condições previstas no 01º Aditamento ao Termo de Emissão e 01º Aditamento ao Termo de Securitização, Anexo II do Edital;

(ix) em caso de aprovação do item "viii" da Ordem do Dia, aprovar que as novas condições previstas nos aditamentos deverão ser refletidas nos demais Documentos da Operação, quando pertinentes, no prazo de 30 (trinta) dias contados do cumprimento do item iii da Ordem do Dia;

(x) aprovar as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da UHY BENDORAYTES, na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis ("Demonstrações Financeiras"); e

(xi) autorização para ratificação da contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ: 40.356.649/0001-64), para elaboração dos documentos necessários a realização da presente assembleia e das respectivas alterações nos Documentos da Operação, conforme proposta com o valor e escopo do serviço a ser prestado constando como Anexo III do Edital.

CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA:

Agente Fiduciário questionou à Emissora e aos Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, ao artigo 115 § 1º da Lei das S.A., e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável. Tendo sido informado por tais presentes que essas hipóteses inexistem.

INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, a presidente, juntamente com o representante do Agente Fiduciário verificaram o quórum de **82,68% (oitenta dois inteiros vírgula sessenta e oito centésimos por cento)** dos Titulares do CRI em circulação, instalando-se a assembleia.

DELIBERAÇÕES: Os Titulares dos CRI em Circulação, representando **82,68% (oitenta dois inteiros vírgula sessenta e oito centésimos por cento)** dos CRI em Circulação deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, por **aprovar,** via instrução de voto, todas as matérias da Ordem do Dia, dispensando-se aqui nova transcrição, acostando como Anexos II e III a esta Ata, cópia do 01º Aditamento ao Termo de Emissão e do 01º Aditamento ao Termo de Securitização, aprovados no item "viii" da Ordem do Dia, bem como cópia do "3ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da MOS 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda." como Anexo IV.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

Em razão da aprovação da integralidade das matérias da Ordem do Dia, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, estão automaticamente autorizados a adotarem todas e quaisquer medidas necessárias para efetivação das aprovações deliberadas na presente assembleia

As deliberações desta assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e não devem ser consideradas como novação, precedente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ou renúncia de quaisquer outros direitos dos investidores previstos nos Documentos da Operação, sendo sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta assembleia.

O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, sem culpa grave ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório, exceto no que tange às obrigações decorrentes do Termo de Securitização e da legislação aplicável.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI.

A Emissora consigna que a tomada de decisão do gestor, administrador ou procurador dos Titulares de CRI deve atender os objetivos de seu investidor final e de sua política de investimento. O Agente Fiduciário e a Emissora não são responsáveis por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI age com diligência ao tomar a decisão no âmbito dessa assembleia, observando as respectivas orientações de seu investidor final e de acordo com o seu regulamento.

Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo(s) respectivo(s) Titular(es) dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

Ficam ratificados todos os demais termos e condições previstos nos Documentos da Operação não alterados pela presente assembleia, até o integral cumprimento da totalidade das obrigações ali previstas.

ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Os termos que não estejam expressamente definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos nos Documentos da Operação.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da Resolução CVM 60, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI.

São Paulo, 01 de junho de 2026.
(assinaturas na próxima página)
(restante da página deixado em branco propositamente)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1 ª e 2 ª SÉRIE DA 22ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., REALIZADA NO DIA 01 DE JUNHO DE 2026

MESA:

Mara Cristina Lima
CPF: 148.236.208-28
Presidente

Pauliny de Lima Santos
CPF: 414.139.418-18
Secretaria

AGENTE FIDUCIÁRIO:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Vinícius Santarém da Costa Machado
CPF: 149.528.027-60
Procurador

EMISSORA:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
Mara Cristina Lima
CPF: 148.236.208-28
Flavia Rezende Dias
CPF: 370.616.918-59

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ANEXO II À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1 ª E 2 ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., REALIZADA NO DIA 01 DE JUNHO DE 2026

01º Aditamento ao Termo de Emissão

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I. **MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 444, 12º andar, sala 1, Bairro Vila Olimpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.629.197.0001-14, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, com endereço comercial acima, na qualidade de emitente, devedora e garantidora ("**Devedora**");

II. **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas ("**Casa de Pedra**");

Na qualidade de Novo Avalista:

III. **RFM-E LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 444, 12º andar, Bairro Vila Olimpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 48.498.153/0001-37, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social ("Novo Avalista")

Sendo a Devedora, a Casa de Pedra, e o Novo Avalista, doravante denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**".

CONSIDERANDO QUE:

a) em 13 de dezembro de 2024, a Devedora emitiu o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação privada, da Mos 6 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda* ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão de Notas Comerciais");

b) as Notas Comerciais subscritas e integralizadas pela Casa de Pedra, conferem direito

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

de crédito à esta, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos em decorrência das Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com a Lei nº 14.430/2022 e a Resolução CVM 60 ("Créditos Imobiliários");

c) em 13 de dezembro de 2024, a Casa de Pedra emitiu uma Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), representando a totalidade dos Créditos Imobiliários referentes às Notas Comerciais, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural* " ("Escritura de CCI"), tendo como instituição custodiante a **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S/A**, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, ("Instituição Custodiante");

d) as CCI foram vinculadas pela Casa de Pedra aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra ("CRI"), emitidos de acordo com o "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A*" ("Termo de Securitização"), celebrado, em 13 de dezembro de 2024, entre a Casa de Pedra e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 12901 – CENU Torre Norte, 11º andar - Cidade Monções, SP, 04578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Agente Fiduciário"), os quais foram objeto de oferta pública de distribuição, por meio de rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60" e "Oferta", respectivamente);

e) Em 14 de julho de 2025, foi celebrado o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças entre Matheus, na qualidade de comprador e, Eduardo, na qualidade de vendedor, tendo como intervenientes anuentes Manoel e MOS, todos qualificados no Termo de Emissão de Notas Comerciais e, também como interveniente anuente, a empresa Mos Vendas e Consultoria Imobiliária Ltda., com sede na Rua Francisco Leitão, nº 653, cj 42, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05.414-025, devidamente inscrita no CNPJ nº 48.137.915/0001-70 ("**Mos Vendas**") e que nos termos da Cláusula 6.2 do contrato supracitado restou estabelecido que Matheus, Manoel, Mos e Mos Vendas deverão solicitar a Securtizadora a liberação de todas as garantias prestadas por Eduardo em favor da MOS 6, devendo, caso necessário, envidar seus melhores esforços para promover a substituição de tais garantias por outras equivalentes; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

f) em 01 de junho de 2026, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ("AGT 01/06/2026"), por meio da qual foram aprovadas as seguintes deliberações: ***(i)*** autorização para que MOS Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Leitão n.º 653, sala 32, Pinheiros, CEP: 05414-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 32.628.639/0001-02, única sócia da Devedora, aliene 100% (cem por cento) de suas cotas detidas junto a Devedora, para Matheus, que por sua vez, alienará as cotas detidas junto a Devedora para **RFM-E 08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 444, 12º andar, Bairro Vila Olimpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.192.892/0001-27, sem que referidas alienações caracterizem o Evento de Vencimento Antecipado, previsto na alínea "xxi" da cláusula 9.1 do Termo de Emissão e descumprimento das cláusulas 7.1 e 7.2 do Contrato de AFP; ***(ii)*** autorização para que **Matheus Farah Leal,** ato concomitante a aquisição das quotas mencionada no item "i" da Ordem do Dia, promova o aumento de capital da Devedora; ***(iii)*** obrigação para que a Devedora apresente a Casa de Pedra os documentos societários devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (Jucesp) demonstrando o registro das vendas das cotas em até 30 (trinta) dias contados da data da AGT 01/06/2026; ***(iv)*** concessão de prorrogação do vencimento da Notas e consequentemente do CRI, pelo prazo de 21 (vinte e um) meses, alterando a Data de Vencimento das Notas e da Emissão do CRI para 20/06/2032 e 22/06/2032; ***(v)*** alteração da Remuneração das Notas, que passará a corresponder aos Juros Remuneratórios de 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos calculados sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário e, passará a ser atualizada monetariamente pela variação positiva mensal acumulada do INCC-DI, a partir de 21/05/2026; ***(vi)*** alteração da Remuneração dos CRI da 1ª Série, que passará a corresponder aos Juros Remuneratórios de 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos calculados sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário e, passará a ser atualizada monetariamente pela variação positiva mensal acumulada do INCC-DI, a partir de 21/05/2026; ***(vii)*** alteração da Atualização Monetária dos CRI da 2ª Série, alterando o índice de correção monetária que passará a ser a variação positiva mensal acumulada do INCC-DI, a partir de 21/05/2026; ***(viii)*** aprovação da reestruturação da Emissão, que passará a vigorar sob as novas condições previstas neste 01º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais ***(ix)*** aprovação para que as novas condições previstas no 01º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais sejam refletidas nos demais Documentos da Operação, quando pertinentes, no prazo de 30 (trinta) dias contados do cumprimento do item iii da Ordem do Dia; ***(x)*** aprovação das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da UHY BENDORAYTES, na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis ("Demonstrações Financeiras"); e ***(xi)*** ratificação da contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ: 40.356.649/0001-64), para elaboração dos documentos necessários a realização da AGT 01/06/2026 e das respectivas alterações nos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Documentos da Operação;

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.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento.

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Primeiro Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Primeiro Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e demais Documentos da Operação.

2. OBJETO

2.1. Alterações. As Partes, por meio deste Primeiro Aditamento e em observância às premissas detalhadas nos considerandos acima, resolvem formalizar a reestruturação da Emissão. Para tanto, os termos e condições que regem as Notas Comerciais passam a ser integralmente refletidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais consolidado, anexo, o qual passa a viger com a redação constante no Anexo I abaixo.

3. DA EXONERAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DOS AVALISTAS

3.1. Exoneração dos Avalistas: Pelo presente instrumento, a Casa de Pedra, conforme novos termos e condições que regem as Notas Comerciais, declara, para todos os fins de direito, a exoneração plena e irrevogável dos Avalistas, conforme definidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, em relação a todas as obrigações decorrentes das Obrigações Garantidas,.

3.2. Em substituição aos avalistas exonerados, ingressa no presente negócio jurídico como novo avalista o Avalista acima qualificado, doravante denominado “Novo Avalista”, que declara ter plena ciência de todos os termos, cláusulas e condições dos Documentos da Operação, assumindo, neste ato, a responsabilidade solidária pelo pagamento do débito, principal e acessórios.

3.3. Com a assinatura deste aditamento, os avalistas exonerados ficam desobrigados de qualquer responsabilidade por fatos geradores ou inadimplementos ocorridos a partir desta data, dando o Casa de Pedra a mais ampla e geral quitação quanto às garantias anteriormente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

prestadas por estes.

4. RATIFICAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

4.1. Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Emissão de Notas Comerciais anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente e consolidadas nos termos do Anexo I deste Primeiro Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

5. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1. Legislação Aplicável: Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: Fica ratificado o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Primeiro Aditamento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Primeiro Aditamento poderá ser assinado digitalmente pelas partes por meio de certificados digitais que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, a fim de garantir sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, ___ de junho de 2026.

(As assinaturas se encontram nas páginas seguintes)

(Restante da página deixado em branco propositalmente)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação privada, da Mos 6 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., celebrado em ____ de junho de 2026]

MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

MARCELO GUEDES MORAES

.º: 335.361.548-24

: MARCELO.MORAES@RFM.COM.BR

NOME: Joaquim Romeu Espinheira Teixeira Ferraz

CPF N.º: 036.402.188-84

E-MAIL: JOAQUIM@RFM.COM.BR

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

RODRIGO GERALDI ARRUY

.º: 250.333.968-97

: RARRUY@NMCAPITAL.COM.BR

NOVO AVALISTA:

RFM-E LTDA.

MARCELO GUEDES MORAES

.º: 335.361.548-24

: MARCELO.MORAES@RFM.COM.BR

NOME: Joaquim Romeu Espinheira Teixeira Ferraz

CPF N.º: 036.402.188-84

E-MAIL: JOAQUIM@RFM.COM.BR

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

TESTEMUNHAS:

Mara Cristina Lima
.º: 148.236.208-28
: MLIMA@CPSEC.COM.BR

: Flavia Rezende Dias
370.616.918-59
: fdias@cpsec.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CELEBRADO POR

MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
NA QUALIDADE DE EMITENTE, DEVEDORA E GARANTIDOR

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

RFM-E LTDA

NA QUALIDADE DE GARANTIDOR

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Mos 6 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 444, 12º andar, sala 1, Bairro Vila Olimpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.629.197.0001-14, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, com endereço comercial acima, na qualidade de emitente, devedora e garantidora ("**Devedora**");

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas ("**Casa de Pedra**");

RFM-E LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 444, 12º andar, Bairro Vila Olimpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 48.498.153/0001-37, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social ("**Avalista**")

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

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

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma Sociedade.
"AFI"	As alienações fiduciárias sobre o(s) Imóvel(is) Garantia e as Unidades AFI, nos termos deste instrumento e dos Contratos de AFI.
"Afiliadas"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFP.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

"Agente de Assessoria"	A **Working Capital Ltda.**, sociedade empresária, com sede na Rua Dona Pacífica, n.º 180, Sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95.180.170, Farroupilha, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.994.641/0001-59.
"Agente de Medição"	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada pela Devedora para medição da evolução físico – financeiro da obra do Empreendimento.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada pelo Patrimônio Separado para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios.
"Agente Fiduciário"	A **Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Amortização Extraordinária Compulsória"	A Amortização Extraordinária das Notas realizada de forma antecipada e obrigatória, nas Datas de Pagamentos, de acordo com a Cascata de Pagamento.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A Amortização Extraordinária das Notas realizada de forma facultativa pela Devedora, de acordo com a Cláusula "Amortização Extraordinária Facultativa".
"Amortização Ordinária"	A Amortização das Notas realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
"Amortização"	É o pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas, de maneira a reduzir o principal devido.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Assembleia (CRI)”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
“Assembleia (NC)”	Uma assembleia geral de titulares das Notas, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pela Securitizadora, de acordo com as orientações da Assembleia (CRI), de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim.
“Ato Societário (Casa de Pedra)” ou **“Ato(s) Societário(s)”**	A ata de Reunião de Conselho de Administração da Casa de Pedra, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI, conforme indicada no Termo de Securitização.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
“Avalista(s)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): - RFM-E
“B3”	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra os anexos do Termo de Securitização e Contrato de Distribuição.
“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta no Anexo “Modelo de Boletim de Subscrição”.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

"Boletins de Subscrição"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do repasse dos Créditos Imobiliários pela Devedora (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) e dos Direitos Creditórios devem ser aplicados no mês subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das Despesas da Operação (caso os recursos existentes no Fundo de Despesas não sejam suficientes para cobrir as referidas despesas); (ii) Pagamento do Monitoramento de Assessoria; (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (iv) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (v) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável; (vi) Pagamento de parcela mensal de Amortização Ordinária, se aplicável; (vii) Pagamento de multas eventualmente devidas pela Devedora em razão de descumprimento de obrigações não pecuniárias e/ou de obrigações de recomposição de Garantias, conforme previstas neste instrumento, se aplicável; (viii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável (caso a Devedora não tenha honrado com a referida obrigação); (ix) Recomposição do LTV, se necessário; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	(x) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória.
"CCI"	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código da Operação"	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "**22ECPSEC**".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"Comissão de Venda"	Os recursos oriundos dos Contratos de Direitos Creditórios, presentes e futuros, que compreendem o pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, nos termos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios. A Comissão de Venda deverá corresponder a, no máximo, 7% (sete por cento) do valor de venda de cada Unidade e será descontada do valor a ser repassado para a Conta da Operação.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que que cada Integralização (CRI) e /ou cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização (CRI) e/ou para cada Liberação, conforme aplicável, no Anexo "Condições Precedentes".

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 54096-8, agência n.º 7307 do Banco Itaú, de titularidade da Devedora.
"Conta da Operação"	A conta corrente n.º 40640-04, agência n.º 8145, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Contrato de AFP"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFP.
"Contratos de AFI"	Os *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrados pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a AFI.
"Contrato de Assessoria"	O Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria, celebrado pelo Agente de Assessoria, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Assessoria são estabelecidas.
"Contrato de CF"	*rumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.,* celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.
"Contrato(s) de Financiamento"	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
"Contratos de Direitos Creditórios"	É cada instrumento celebrado pelos Devedores de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento dos referidos devedores, e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios decorrentes da venda das Unidades AFI (conforme abaixo definido) ao público. Esses

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	instrumentos estão devidamente identificados no Contrato CF e incluem, mas sem limitação, os contratos de compromisso de venda e compra das Unidades AFI, conforme aditados.
"Contratos de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e do Fundo de Despesas; e (ii) Contratos de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**., sociedade com sede, na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
"Créditos Imobiliários"	Todos os créditos imobiliários decorrentes do Lastro e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do referido instrumento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 22ª Emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, que deverá ser apresentado até o lançamento do empreendimento.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento, conforme estipulado no Anexo “Cronograma de Pagamentos”.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	O dia 20 (vinte) de cada mês.
“Data de Emissão”	A data de emissão das Notas, conforme prevista na Cláusula “Data de Emissão”.
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Integralização (NC)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (NC).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Verificação”	O dia 20 (vinte) de cada mês.
“Declaração de Adimplência”	Declaração a ser firmada pela Devedora, em cada Data de Integralização (CRI), cujo modelo consta do Anexo “Modelo de Declaração de Adimplência”.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	(i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como "Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação".
"**Devedora**"	A **Mos 6 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**.
"Devedores de Direitos Creditórios"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
"Dia Útil"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Direitos Creditórios"	Somente 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos. Sendo certo que o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	percentual de 20% (vinte por cento) será calculado sobre o valor bruto dos recebíveis, sem qualquer dedução a título de Regime Especial de Tributação (RET),
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Boletins de Subscrição; (vii) Contrato de Distribuição; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
"Escriturador das Notas"	A **Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação e eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas".
"Garantias"	É qualquer garantia (autônoma, fidejussória e/ou real) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo de Despesas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Garantidor(es) AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): a Devedora.
“Garantidor(es) CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): a Devedora.
“Garantidores AFP”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): a MOS.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Avalista; (ii) Garantidor AFI; (iii) Garantidores AFP; (iv) Garantidor CF; (v) Devedora, para os fins do Fundo de Despesas.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) nos Contratos de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Instituição Custodiante”	A **OXY Companhia Hipotecária S.A**, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	"Integralização (CRI)", de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Integralização (NC)"	A integralização da Nota, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma "Integralização (NC)", de acordo com o disposto neste instrumento.
"Investimentos Permitidos"	São, quando mencionados em conjunto, títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária e risco baixo, da instituição financeira na qual a Conta da Operação é mantida.
"INCC– DI"	O Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
"Junta"	Junta Comercial do Estado de São Paulo
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios equivalentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos e calculados de acordo com o disposto no Anexo "Fórmulas".
"Lastro"	O presente instrumento.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (Foreign Corrupt Practices Act) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (United Kingdom Bribery Act), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions), de 1997.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.195”	A Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos pela Securitizadora para aquisição e desenvolvimento de empreendimento nos Imóveis Destinatários.
“LTV”	O *loan to value* cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Capítulo LTV e no Anexo “Fórmulas”.
“Monitoramento de Assessoria”	O valor a ser pago a título de monitoramento de assessoria ao Agente de Assessoria, equivalente a diferença positiva apurada, mensalmente, entre a remuneração do Lastro e dos CRI, disponível na Conta da Operação..
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Multa por Descumprimento”	A multa a ser paga pela Devedora, em caso de descumprimento de recomposição do LTV, nos termos deste instrumento, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “Fórmulas”.
“Notas”	As notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora por meio deste instrumento, para colocação privada.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, em seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável, decorrentes da Oferta; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais que porventura venham a ser necessários à salvaguarda dos direitos dos Titulares dos CRI perante a Devedora e/ou Garantidores; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento por parte da Devedora e/ou Garantidores no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e a emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Opinião Legal"	O parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo ou sob gestão, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

"Participações"	As quotas ou ações do capital social da Sociedade que seja objeto da AFP, na proporção indicada no respectivo Contrato de AFP.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta da Operação; (v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores do Fundo de Despesas; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (NC) (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) Última Data de Aniversário (inclusive), e termina na próxima Data de Aniversário (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado Compulsório em caso de vencimento antecipado das Notas, conforme o caso.
"PMT"	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária), de acordo com o disposto neste instrumento.
"Preço de Integralização"	As Notas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	temporis, desde a primeira Data de Integralização (NC), até a respectiva Data de Integralização (NC).
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo alinhado entre aos participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição contratado e custeado pela Devedora. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro).
"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios, bem como a respeito de LTV e demais informações previstas neste instrumento, conforme Anexo "Relatório de Monitoramento".
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Notas, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resgate Antecipado Compulsório"	O Resgate Antecipado das Notas realizado de forma obrigatória, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas, nas hipóteses previstas neste instrumento.
"**Resgate Antecipado Facultativo**"	O Resgate Antecipado das Notas realizado de forma facultativa pela Devedora, ou seja, o Resgate Antecipado realizado

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	exclusivamente por decisão da Devedora nos termos deste instrumento.
"Retenções"	Os valores necessários para o pagamento das Despesas Iniciais (em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais) e para a constituição do Fundo de Despesa (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição do Fundo de Despesas).
"RGI"	Cartório de Registro de Imóveis
"RTD"	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
"Securitizadora"	A **Casa de Pedra**.
"Sociedade"	A sociedade cujas Participações são objeto da AFP. Para os fins deste instrumento, a Sociedade é a Devedora.
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão, da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários,* celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever/adquirir e integralizar os CRI.
"Unidades"	São as unidades imobiliárias autônomas que pertencerão ao futuro Empreendimento nos termos dos Documentos de Operação.
"Unidades AFI"	São as unidades imobiliárias autônomas que pertencerão ao futuro Empreendimento nos termos dos Documentos de Operação e que serão alienadas fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, que será de R$ 2.112.690,00 (dois milhões cento e doze mil e seiscentos e noventa reais).
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário das Notas objeto de Amortização Extraordinária Compulsória ou Facultativa ou de Resgate Antecipado Compulsório ou Facultativo em caso de vencimento antecipado das Notas, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Aniversário da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios (se aplicável), penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor mínimo será equivalente a 01 (uma) PMT subsequente acrescido de 01 (um) mês de Despesa Recorrentes.
"VMD"	O valor mínimo de desligamento de determinada Unidade, para que seja liberada a AFI nos termos da Cláusula 6.1.3 do presente instrumento, que deverá ser maior ou igual ao maior valor entre: (i) saldo devedor atualizado dividido pela área privativa das Unidades em garantia do Empreendimento; e (ii) a 80% (oitenta por cento) da média ponderada do valor do metro quadrado praticado entre as últimas 5 (cinco) vendas multiplicado pela área da respectiva unidade a ser desligada, conforme a tipologia do Empreendimento.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário das Notas, conforme previsto na Cláusula "Valor Nominal Unitário".

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

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(iii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

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

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

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

(viii) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

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

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

(xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

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

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

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

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

(xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro;

(xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro; e

(xix) Sempre que houver referência a termos como "controle", "controlador", "controlada", "controladora", "coligada" e demais variações dos referidos termos, devem ser consideradas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, §§1º e 2º, ambos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Seção
Considerações Preliminares

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(C) A Securitizadora emitirá a CCI para representar os Créditos Imobiliários; e

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

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

Seção
Capítulos e Cláusulas

Capítulo
Autorizações e Requisitos

1.1. Autorização. A celebração do presente instrumento é realizada com base no contrato social da Devedora, que delega aos administradores da Devedora os poderes para aprovar as condições da Operação e a constituição das Garantias, bem como à celebração dos Documentos da Operação.

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

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

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

1.4.1. Sempre que houver negociação das Notas, o titular anterior das Notas deverá comunicar o Escriturador das Notas acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular.

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

1.4.3. O Escriturador das Notas, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Devedora, que desde já se obriga

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação por escrito ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

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

Capítulo
Características da Emissão

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

2.2. Número de Séries. A emissão das Notas será realizada em única série.

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

2.3.1. A partir de 01/06/2026, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão recebidos pela Devedora que, mensalmente, deverá transferir para a Conta da Operação, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês do recebimento, os 20% da receita liquida, deduzidos impostos e Comissões.

2.4. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Devedora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento para o Agente de Monitoramento, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, que deverão ser transferidos pela Devedora para a Conta da Operação, nos termos da cláusula 2.3.1 acima.

2.5. Conta da Operação. A Conta da Operação será aberta em nome da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Devedora terá acesso irrestrito e em tempo real a essa conta para fins de consulta e as Partes deverão tomar todas as providências para que esse acesso seja implementado.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

2.6.1. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas, desde que diretos, excluindo danos indiretos e lucros cessantes, salvo se assim for determinado por decisão judicial transitada em julgado, e incluindo custas judiciais e honorários advocatícios que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.6.2. Ajustam as Partes e acordam que a Devedora já comprovou a Destinação dos Recursos obtidos por meio da Operação até o montante de R$92.581.866,33, os quais foram integral e exclusivamente utilizados conforme disposto neste Capítulo e no referido Anexo, pelo que dão plena quitação da referida obrigação. Permanece a Devedora obrigada a destinar os recursos líquidos remanescentes da Operação, que totalizam R$ 12.418.133,67 na presente data, na forma estabelecida no caput dessa cláusula 2.6.

Capítulo
Características das Notas

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

3.2. Data de Emissão. A data de emissão das Notas é o dia 13 de dezembro de 2024.

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

3.4. Prazo e Data de Vencimento. As Notas terão o prazo de 2.746 (dois mil setecentos e quarenta e seis dias) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos deste instrumento.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

3.6. Quantidade. Serão emitidas 105.000 (cento e cinco mil) Notas no total.

3.7. Valor de Emissão das Notas. O valor total de emissão das Notas é de R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais).

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

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

3.9.1. As Parte concordam que, cada Integralização (NC) será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização.

3.9.2. Uma vez depositados na Conta da Operação, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC).

3.9.3. O valor de uma Integralização (NC) estará sempre limitado ao montante da respectiva Integralização (CRI).

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

3.9.5. Uma Integralização (NC) e sua respectiva Integralização (CRI) serão feitas sempre na mesma data, i.e., uma Data de Integralização (NC) corresponderá sempre a uma respectiva Data de Integralização (CRI).

3.9.6. Uma Integralização (NC) será considerada como automática e formalmente realizada quando do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta da Operação. Após a realização do depósito aqui mencionado, as obrigações de pagamento da respectiva Integralização (NC) pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas quando da efetiva disponibilização dos recursos remanescentes aos respectivos proprietários dos Imóveis Destinação, observado o disposto no item 3.9.7, abaixo e que a Securitizadora só estará obrigada em realizar tal disponibilização caso todas as respectivas Condições Precedentes tenham sido cumpridas e de forma simultânea à lavratura da escritura pública de compra e venda do respectivo Imóvel Destinação, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo que os comprovantes de transferência/depósito para a conta corrente a ser oportunamente indicada pela Devedora serão considerados como recibos para os fins acima.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

3.9.7. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a deduzir as Retenções da primeira Integralização (CRI) (e, portanto, dos montantes da primeira Integralização (NC)) existentes na Conta da Operação e aplicá-los, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais;

(ii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas; e

(iii) Do saldo dos recursos remanescentes após as aplicações estipuladas nos itens acima, será utilizado para o pagamento do preço de aquisição e desenvolvimento de empreendimento no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s), por meio de depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Devedora (incluindo eventual contas de terceiros, hipótese na qual o pagamento seria feito por conta e ordem da própria Devedora).

3.10. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Integralização (CRI) e, portanto, nenhuma Integralização (NC), será realizada até o atendimento e/ou manutenção integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa), nos termos do Anexo "Condições Precedentes".

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

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

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

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

3.10.5. As Partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Devedora e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento eventualmente exigido como

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

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

3.11. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, de Condições Precedentes suficientes para viabilizar ao menos a primeira Integralização (NC) em até 90 (noventa) dias contados desta data acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil, exceto se o prazo aqui mencionado não tenha sido cumprido em razão de exigências ou de prazos impostos pela Junta, RTD e/ou RGI. Nessa hipótese:

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

(ii) A Devedora ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, limitados ao Valor das Despesas Iniciais (incluindo eventuais comissões ou *fees* integrantes da lista de Despesas Iniciais), o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta da Operação, incluindo no Fundo de Despesas e eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

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

3.12. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta da Operação, incluindo aqueles do Fundo de Despesas e eventuais recursos mantidos na referida conta, enquanto não cumpridas Condições Precedentes aplicáveis, deverão ser investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos.

3.12.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

3.13. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Notas.

3.14. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses das partes dos Documentos da Operação, devem ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.

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

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

Capítulo
Pagamento das Notas

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

4.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, serão atualizados monetariamente, mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA até 20 de maio de 2026 e pelo INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026.

4.3. Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4. Remuneração. As Notas farão jus a uma Remuneração que corresponderá aos Juros Remuneratórios de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano até 20 de maio de 2026 e 9,00% (nove inteiros por cento) a partir de 21 de maio de 2026, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos calculados sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado monetariamente pela variação mensal positiva acumulada do INCC -DI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

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

4.5. Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula, sendo que quando da amortização das Notas, os CRI serão também, proporcionalmente amortizados nos termos do Termo de Securitização.

4.5.1. A Amortização das Notas será realizada somente nas respectivas Datas de Pagamento indicadas para tanto no Cronograma de Pagamentos, indicado no referido Anexo.

4.5.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Amortização, cujos recursos são provenientes do pagamento dos Direitos Creditórios, devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização proporcional dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.3. Os valores devidos a título de Amortização serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.5.4. A Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória na forma prevista na Cascata de Pagamentos (se aplicável).

4.5.5. A Amortização deve sempre abranger, proporcionalmente, todas as Notas.

4.5.6. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária Compulsória deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas.

4.5.7. Considerando que as Notas não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual Amortização Extraordinária Compulsória deverá ser feito diretamente na Conta da Operação.

4.5.8. *Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo*. Será permitida, a qualquer tempo, a realização de Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Resgate Antecipado Facultativo (em conjunto, o "Pré-Pagamento Facultativo"), sem a cobrança de prêmio.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

4.5.9. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária das Notas deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas.

4.5.10. O Pré-Pagamento Facultativo só poderá ser realizado nas Datas de Aniversário e desde que comunicado com, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência pela Devedora.

4.5.11. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Pré-Pagamento Facultativo solicitado, sendo certo que, caso a Devedora não o realize, tal fato será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.5.12. Os recursos necessários para realização do Pré-Pagamento Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta da Operação, até às 15:00hs (quinze horas) do 2° (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada o respectivo Pré-Pagamento Facultativo.

4.5.13. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data do Pré-Pagamento Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.5.14. Caso a Devedora não proceda à aquisição do imóvel objeto da matrícula 67895 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP até 31 de março de 2025 e desde que referido imóvel não inviabilize a implementação do Empreendimento, o recurso correspondente ao referido imóvel Destinatário que estiver depositado na Conta da Operação deverá ser utilizado para (i) recompor o Fundo de Despesas, caso o saldo esteja inferior ao seu valor mínimo e (ii) após a recomposição do Fundo de Despesas, amortizar as Notas e, consequentemente dos CRI, sendo que, neste caso, não será devido Prêmio.

4.6. Resgate Antecipado Compulsório. As Notas serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula, sendo que quando do resgate das Notas, os CRI também serão proporcionalmente resgatados, nos termos do Termo de Securitização.

4.6.1. A Devedora deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado".

4.6.2. Os recursos recebidos como produto de Resgate Antecipado Compulsório devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

4.6.3. As Notas objeto de Resgate Antecipado Compulsório serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

4.7. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de pagamento antecipado, será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável, observada a incidência da Remuneração, na forma do Anexo "Fórmulas".

4.8. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.9. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores, nas datas previstas neste instrumento, ou em comunicado enviado pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora (com cópia para o Agente Fiduciário), de acordo com o Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

Capítulo
Garantias

5.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exceto nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.4.7 e 5.5.5.

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

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

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

5.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, exceto nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.4.7 e 5.5.5.

5.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados neste instrumento e no respectivo Contrato de Garantia. As Partes concordam que, caso determinada Garantia deixe de ser constituída no prazo estabelecido para tanto, tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora, por meio de decisão dos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI) nesse sentido, sem prejuízo de decretação de vencimento antecipado das Notas.

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

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

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

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

5.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no decorrer da Operação (se aplicável), serão

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.
Registro de Imóveis do Brasil

consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

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

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

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

5.3.1. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste instrumento, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes do Lastro inadimplidas.

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

5.3.3. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que determinado(s) Avalista(s) é(são) sócio(s) da Devedora, de forma que possui(possuem) interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

5.3.4. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

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

5.3.6. Os Avalistas reconhecem que:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste Lastro e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora, exceto se houver ordem judicial em sentido contrário;

(ii) Deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste Lastro sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial, exceto se houver ordem judicial em sentido contrário; e

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

5.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos dos Contratos de AFI, observado o disposto abaixo.

5.4.1. Os Contratos de AFI alienando os Imóveis Destinação deverão ser celebrados no dia da lavratura da Escritura de Compra e Venda por meio da qual foi adquirida o respectivo Imóvel Destinação.

5.4.2. Os Contratos de AFI alienando as Unidades AFI deverão ser celebrados em até 5 (cinco) Dias Úteis da individualização das matrículas das Unidades AFI.

5.4.3. A Devedora se obriga a registrar as AFI no prazo previsto no referido instrumento, sob pena de vencimento antecipado das Notas caso o protocolo do registro dos Contratos de AFI perante o RGI competente não seja apresentado à Securitizadora no prazo previsto no referido instrumento.

5.4.4. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelos Garantidores AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável, nos termos da Lei 9.514, pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

5.4.5. Fica desde já estabelecido, caso exigido pelo Registro de Imóveis competente, a Alienação Fiduciária de Imóveis será liberada, para que seja feito o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto e regrado nos Contratos de AFI.

5.4.6. Em ato contínuo ao protocolo do registro do memorial de incorporação, a Devedora deverá formalizar e levar a registro o novo instrumento de alienação fiduciária de unidades com a designação das unidades autônomas residenciais (unidade residenciais tipo) integrantes do Empreendimento sobre tantas futuras unidades autônomas quantas bastem para perfazerem o percentual de no máximo 70% de LTV, tomando-se como base a Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento, líquida de comissões e prêmios sobre as vendas, sendo as unidades distribuídas proporcionalmente nas unidades residências tipo, e em todos os andares e prumadas, seguindo o método espiral, iniciando-se de baixo para cima pela unidade de final 1 (um), excluindo-se o primeiro andar ("Unidades AFI").

5.4.7. Fica ajustado que a AFI e/ou as Unidades AFI poderão ser liberadas caso a instituição financeira escolhida pela Devedora para o financiamento da obra do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Empreendimento exija tal condição. Nessa hipótese, a Devedora deverá notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, apresentando a devida comprovação.

5.4.8. A liberação das Unidades AFI estará limitada ao número mínimo de unidades necessário para manutenção do LTV, observado o limite máximo de 70% (setenta por cento), nos termos estabelecidos na Operação. Considerando que o Empreendimento ainda não estará lançado, o cálculo do LTV será apurado pela divisão do saldo devedor da CCB pelo valor das unidades em garantia, sendo este calculado pelo somatório da metragem quadrada das unidades em garantia multiplicado pelo preço médio estimado de lançamento por tipologia (líquido de comissão e RET), aplicado deságio de 30% (trinta por cento).

5.4.9. Caso a quantidade de unidades remanescentes em garantia não seja suficiente para manutenção do LTV nos termos acima, a Devedora deverá, previamente à liberação pretendida, (i) realizar amortização extraordinária da dívida em montante suficiente para recomposição do referido índice; ou (ii) manter em garantia o número de unidades necessário para atendimento do LTV.

5.4.10. Atendidas as condições acima, caberá à Securitizadora emitir o respectivo termo de liberação da AFI e/ou das Unidades AFI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos do Contrato de AFI.

5.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP.

5.5.1. Será permitido pagamento de Distribuições e mútuos aos Garantidores AFP, em valores limitados a 10% (dez por cento) do valor da obra e 2% (dois por cento) do valor dos Direitos Creditórios.

5.5.2. A partir da presente data é vedada à Devedora a constituição de novas contas correntes e/ou contas de investimento além das já mencionadas neste instrumento, salvo abertura de uma conta especificamente para a movimentação dos recursos referentes à obra do Empreendimento. Fica estabelecido, o envio para a Securitizadora, todo décimo dia do respectivo mês ou antes, se assim solicitado pela Securitizadora, dos extratos bancários de ambas as contas da Devedora.

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

5.5.4. Fica ajustado que a AFP poderá ser liberada caso a instituição financeira escolhida pela Devedora para realização de financiamento da obra do Empreendimento exija tal condição. Nesta hipótese, a Devedora deverá notificar a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, informando a situação, com a devida comprovação, cabendo a Securitizadora a emissão do termo de quitação da AFP em até 05 (cinco) dias úteis, conforme disposto no Contrato AFP.

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

5.6.1. A partir de 01/06/2026, até a integral quitação das Obrigações Garantidas os recursos oriundos dos Devedores de Direitos Creditórios decorrentes das Unidades serão integral e exclusivamente pagos na conta da Devedora/Fiduciante, que, mensalmente, deverá transferir para a Conta da Operação, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês do recebimento, o montante correspondente a 20% (vinte por cento) da receita líquida, deduzidos impostos e Comissões que será utilizada de acordo com a Cascata de Pagamentos.

5.6.2. Caso, no Relatório de Monitoramento, for constatado que os recursos oriundos dos Devedores de Direitos Creditórios decorrentes das Unidades não tenham sido transferidos no prazo e no montante correspondente a 20% (vinte por cento) para a Conta da Operação, nos termos da cláusula 5.6.1 acima, a Securitizadora notificará a Devedora neste sentido, para que purgue a mora no prazo de 02 (dois) Dias Úteis.

5.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores CF às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento, sem prejuízo da aplicação dos Encargos Moratórios.

5.6.4. Após a celebração do Contrato de CF, a gestão dos Direitos Creditórios e relacionamento com os Devedores dos Direitos Creditórios, será realizada pelo respectivo Garantidor CF, e o acompanhamento da carteira dos Direitos Creditórios será de responsabilidade do Agente de Monitoramento, nos termos dos Documentos da Operação.

5.6.5. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, mensalmente, as informações necessárias para elaboração do Relatório de Monitoramento, pelo Agente de Monitoramento, referente ao mês anterior ao da entrega, até o 10º (décimo) dia de cada mês.

5.6.6. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, o qual será elaborado com base em informações enviadas pela Devedora.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

5.6.7. Para fins do disposto acima, a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, desde já se obriga a contratar (bem como manter contratado), às expensas do Patrimônio Separado, o Agente de Monitoramento até a quitação integral das Obrigações Garantidas, cuja remuneração somente será devida quando do efetivo início dos trabalhos de monitoramento.

5.6.8. Nos termos da Cláusula 1.4. do Contrato de CF, o mesmo deve ser aditado nos termos do referido instrumento para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

5.7. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesa também é Garantia da Operação.

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

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

5.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesa, para o pagamento de Obrigações Garantidas assumidas nos Documentos da Operação.

5.7.4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.7.3, todo e qualquer recurso existente no Fundo de Despesas, que exceda o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, desde que respeitado o LTV, poderá ser utilizado pela Securitizadora para o pagamento de Obrigações Garantidas assumidas nos Documentos da Operação, ou poderá ser liberado à Devedora e/ou ao Avalista, conforme solicitação da Devedora neste sentido.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Capítulo
Comercialização de Unidades e Comissão de Venda

6.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

6.1.1. A Securitizadora, desde a presente data, anui com a celebração dos Contratos de Direitos Creditórios pela Devedora e os Adquirentes e não será obrigada a comparecer em tais contratos. Entretanto, a Devedora e respectivos Garantidores devem assegurar que todos os Contratos de Direitos Creditórios das Unidades AFI celebrados, a partir desta data, contenham disposições claras e inequívocas de que:

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

(ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Direito Creditórios foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e

6.1.2. Em caso de Substituição de Unidades (conforme abaixo definido), caso a Unidade AFI inclusa já tenha sido vendida, a Devedora deverá notificar o Adquirente da cessão dos referidos créditos.

6.1.3. A Devedora deve enviar ao Agente de Monitoramento, cópia de todos os Contrato de Direitos Creditórios (e de todos os Contratos de Financiamento), cópia de francesinhas bancárias, se aplicável, bem como de eventuais aditamentos, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da seu celebração e, caso este não receba as cópias aqui mencionadas, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, seja constatado que o disposto neste Capítulo não foi observado em um determinado Contrato de Direitos Creditórios (e/ou Contrato de Financiamento), a Securitizadora poderá, após envio de notificação à Devedora para sanar a referida irregularidade no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação pela Devedora e caso a Devedora não proceda à regularização, interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento não pecuniário previstas neste instrumento.

6.1.4. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da AFI que recai sobre uma determinada Unidade AFI, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação (i) de que a liberação solicitada não desenquadra o LTV mínimo; ou (ii) de que a comercialização dee determinada Unidade seja maior ou igual ao VMD; ou (iii) que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

haverá substituição da Unidade comercializada por outra Unidade em estoque cuja o valor seja maior ou igual ao da Unidade comercializada; (iv) de que o LTV mínimo será recomposto através de Amortização com recursos próprios da Devedora .

6.1.5. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições acima, conforme aplicáveis, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta dos Contratos de AFI), no prazo de até 05cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

6.1.6. Sem prejuízo do disposto acima, em caso específico de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitarem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade AFI, a Securitizadora poderá liberar, no máximo 1 (uma) Unidade da AFI por vez, sem que os critérios acima estejam cumpridos, desde que:

(i) O repasse dos 20% (vinte por cento) recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta da Operação ocorra em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da liberação da respectiva Unidade.

6.1.7. Após receber o valor total do saldo devedor da respectiva Unidade liberada neste caso, a Securitizadora poderá liberar outra Unidade no mesmo formato, sempre limitado a 1 (uma) Unidade.

6.2. Agente de Monitoramento. O Agente de Monitoramento será responsável pelo espelhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios das Unidades AFI (incluindo acompanhamento de sua gestão e cobrança), nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.1. Para fins do disposto acima, a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, desde já se obriga a contratar (bem como manter contratado), às expensas do Patrimônio Separado, o Agente de Monitoramento até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A remuneração do Agente de Monitoramento somente será devida quando do efetivo início dos trabalhos de monitoramento.

6.3. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, a partir do lançamento do Empreendimento, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos do Anexo Modelo de Relatório de Monitoramento deste instrumento,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

6.4. Cláusulas Obrigatórias. A Devedora deverá fazer constar no respectivo Contrato de Direito Creditório previsões claras no sentido de que:

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

(ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Direito Creditório foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e

(iii) Ciência e concordância do Devedor dos Direitos Creditórios com o compartilhamento de seus dados pessoais, no âmbito do financiamento da aquisição da Unidade, com empresas especializadas em assessoria imobiliária.

6.4.1. Para os fins do disposto acima, todos os Contratos de Direito Creditório deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do Anexo "Cláusulas Obrigatórias".

6.4.2. Caso a Securitizadora não identifique a devida formalização das Cláusulas Obrigatórias nos respectivos Contratos de Venda e Compra, enviará notificação à Devedora solicitando o envio do "Modelo de Notificação" presente no Contrato de CF, obrigando-se a Devedora a comprovar à Securitizadora que todas as notificações foram enviadas aos Devedores dos Direitos Creditórios, seja por meio de protocolo assinado pelo cliente, comprovação da inclusão de informações da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no boleto bancário ou por meio de Aviso de Recebimento – AR, no prazo de até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação enviada pela Securitizadora.

6.5. Comissão de Venda. Até 7% (sete por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Direitos Creditórios, efetivamente recebidos pela Devedora e que poderão ser descontados do repasse devido nos termos da cláusula 5.6.1 acima.

7.Capítulo
LTV

7.1. LTV. O LTV deverá ser observado pela Devedora, a todo o tempo, após atingir 30% de vendas do Empreendimento, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.2. Verificação do LTV. A Securitizadora será responsável por verificar, mensalmente a partir do prazo previsto na Cláusula 7.1 "LTV", o cumprimento do LTV, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

7.3. Descumprimento do LTV. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do LTV, a Securitizadora poderá utilizar os recursos disponíveis na Conta da Operação para recompor o LTV, nos termos da Cascata de Pagamentos e, caso tais recursos não sejam suficientes para tanto, a Securitizadora notificará a Devedora para que esta opte entre realizar o depósito na Conta da Operação (amortização extraordinária) ou incluir novas unidades do Empreendimento nas Unidades AFI, ambos em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, sob pena de vencimento antecipado das Notas, nos termos do item da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado".

7.3.1. A Devedora deverá manifestar a opção por recomposição com recurso financeiro ou inclusão de novas Unidades AFI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, sendo certo que a notificação que trata a Cláusula "Descumprimento de LTV" poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o LTV.

7.3.2. Caso, a Devedora opte pela recomposição com recurso financeiro, deverá notificar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário informando acerca da opção, e o recurso deverá ser depositado na Conta da Operação em até 5 (cinco) Dias Uteis, contados da data desta notificação.

7.3.3. Caso, a Devedora opte pela inclusão de novas Unidades AFI, deverá notificar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo estipulado no item 7.3.1, informando acerca das novas Unidades AFI do Empreendimento. As novas Unidades AFI deverão (i) ser obrigatoriamente Unidades do Empreendimento e o seu valor de Mercado atribuído será calculado com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas por tipologia e observando as devidas ponderações de andar, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas; e (ii) estarem livres e desembaraçados de quaisquer ônus, de acordo com a apresentação da matrícula atualizada, bem como apresentação de CND de Tributos Municipais e Federais. Nesta notificação, a Devedora deverá enviar todas as informações e documentos acima descritos, necessários à verificação à verificação, pela Securitizadora, das novas Unidades AFI a serem entregues para o reforço de garantia.

7.3.4. Além da inclusão de novas Unidades AFI indicadas na cláusula acima, a Devedora poderá substituir qualquer das Unidades AFI, por novas Unidades do Empreendimento em estoque, desde que mantido o LTV ("Substituição de Unidades"). A Substituição de Unidades seguirá o mesmo rito da inclusão de novas Unidades AFI indicada na cláusula acima e a liberação ocorrerá nos termos da Cláusula 6.1. e seguintes acima.

7.3.5. Observados os requisitos acima, a formalização do instrumento da AFI deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Securitizadora formalizar o seu aceite. Além disso, os registros aos quais os instrumentos em questão estiverem sujeitos deverão ser concluídos e comprovados à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, pela Devedora, que arcará com todos os custos do referido registro, em até 30 (trinta) dias de sua formalização, prorrogáveis por igual período, até 2 (duas) vezes, desde que a Devedora comprove que está envidando seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva as eventuais exigências do órgão responsável pelo registro.

7.3.6. Caso a Securitizadora constate que o montante de Unidades AFI apresentado não é suficiente para a recomposição do LTV, a Devedora terá o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data em que for formalmente comunicada por escrito pela Securitizadora sobre a insuficiência da garantia, para restabelecer o LTV. Neste caso, a Devedora deverá realizar um aporte, com recursos próprios, na Conta da Operação, em montante suficiente para regularização.

7.3.7. Caso a Devedora e/ou os Avalistas não recomponham o LTV nos termos acima, esta ficará sujeita ao pagamento da Multa por Descumprimento conforme cálculo estabelecido no Anexo "Fórmulas", até o devido reestabelecimento.

7.3.8. Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora poderá incorporar no Saldo Devedor da NC e consequentemente dos CRI, em cada Data de Aniversário, o valor correspondente a Multa por Descumprimento.

7.3.9. Fica estabelecido que a apuração do LTV ora descrito somente ocorrerá após se atingir 30% de venda de unidades do Empreendimento.

8.Capítulo
Empreendimento

8.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos desta Cláusula e verificada pela Securitizadora.

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

8.1.2. O Relatório de Medição deve atestar e conter a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, para o desenvolvimento do Empreendimento.

8.1.3. O Relatório de Medição deve ser entregue pela Devedora à Securitizadora até o dia 20 (vinte) do mês seguinte ao mês em que a respectiva medição foi concluída.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

8.1.4. As obrigações do Agente de Medição estão devidamente descritas na proposta de prestação de serviços de medição.

8.1.5. Para fins do disposto acima, Devedora se obriga a contratar o Agente de Medição, bem como mantê-lo contratado até a conclusão de 100% (cem por cento) do cronograma de obra, ou, das vistorias com os Devedor(es) dos Direitos Creditórios, o que por último acontecer.

8.1.6. Caso a Securitizadora constate, a seu critério, que o Relatório de Medição não atende aos padrões mínimos de qualidade, detalhamento ou confiabilidade necessários para o adequado acompanhamento físico e financeiro da obra, poderá notificar a Devedora para que promova, no prazo de 30 dias contados do recebimento da notificação, a substituição do Agente de Medição, com a contratação de novo agente de medição indicado ou aprovado pela Securitizadora.

8.2. Acompanhamento das Obras.

8.2.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro da evolução das obras do Empreendimento no Relatório de Medição, sendo certo que o Relatório de Medição deve ser elaborado estritamente de acordo com as metodologias de medição previstas no Anexo "Metodologia de Medição", o qual servirá como base para dirimir qualquer dúvida ou entendimento diverso entre as Partes a respeito da medição da evolução do Empreendimento.

8.2.2. O Agente de Medição prestará seus serviços da emissão deste contrato até a conclusão de 100% (cem por cento) do cronograma de obra, ou, das vistorias com os Devedor(es) dos Direitos Creditórios, o que por último acontecer.

8.3. Desapropriação. Em caso de desapropriação total ou parcial, do(s) Imóvel(is) Garantia, a Securitizadora será a única e exclusiva beneficiária da indenização paga pelo poder expropriante, a qual deverá ser depositada integralmente na Conta da Operação e utilizada, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos, nos termos do Lastro, sem prejuízo da obrigação da Devedora e respectivos Garantidores de arcar com eventual saldo devedor das Notas em aberto e, em caso dos valores recebidos pela indenização serem superiores às Obrigações Garantias, a Securitizadora irá repassar à Devedora o valor que sobejar as Obrigações Garantidas, tão logo elas sejam, quitadas.

Capítulo
Vencimento Antecipado

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora, deverá notificar previamente a Devedora, observadas as previsões e os prazos de cura estabelecidos nas cláusulas abaixo, sendo que, somente após deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI), poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

(i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação escrita da Securitizadora acerca do descumprimento;

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

CRÉDITO

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(vi) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$3.000.000,00(três milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) Decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro feitas pela Devedora (financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora);

(ix) Decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, (financiamentos ou dívidas) contraídas pelos Garantidores ou Afiliadas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pelo Garantidor a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

(x) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais), salvo se, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pela Devedora a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação/oneração, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(xi) Efetivação de sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais), salvo se, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pelo Garantidor a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação/oneração, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

(xii) Celebração, pela Devedora, de qualquer novo documento para contrair qualquer forma de endividamento, como financiamentos, emissão títulos e valores mobiliários, mútuos, pré-pagamentos, linhas de crédito e demais financiamentos, de curto e/ou longo prazo, salvo para execução de plano empresário ou operação no mercado de capitais que tenha por objetivo o financiamento de obra no Empreendimento, excetuados os mútuos previstos no Anexo "Mútuos da Devedora", anexo ao presente instrumento;

GARANTIAS

(xiii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, salvo se tal Garantia for uma Unidade AFI e referida unidade não for substituída/complementada por outra Unidade AFI ou com recursos, de modo a ser mantido o LTV;

(xv) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou Onere o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, conforme itens "x"e "xi", acima;

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(xvii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV, nos termos deste instrumento, observada a possibilidade de amortização do saldo devedor ou inclusão de nova(s) Unidade(s) AFI, nos termos da Cláusula 7 acima;

(xviii) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Monitoramento e/ou Agente de Medição e, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento, desde que não regularize tal pendência no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação escrita neste sentido da parte que deve receber a informação;

SOCIETÁRIO

(xix) Transformação do tipo societário da Devedora, salvo alteração para sociedade anônima, e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xx) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, exceto quando realizada entre empresas dos Grupos Even e RFM

(xxi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto se ocorrer entre empresas dos Grupos Even e RFM;

(xxii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo qualquer Garantidor, salvo se mantido o controle direto e/ou indireto;

(xxiii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou do Garantidor, conforme aplicável, de dispositivo que comprovadamente importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação,;

(xxiv) Redução de capital social da Devedora e/ou dos Avalistas que sejam pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados ou na operação de incorporação reversa da RFM-E pela Devedora;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(xxv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora e/ou pelo(s) Avalista(s) que sejam pessoa jurídica, de dividendos em percentuais maiores do que os estabelecidos na cláusula 5.5.1 acima e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do Empreendimento, inclusive devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), ou mútuos existentes (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios), salvo a redução de capital social da Devedora, com a finalidade de absorver prejuízos, sem a necessidade de autorização prévia dos Titulares do CRI.

FORMALIZAÇÃO

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

(xxvii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação e do recebimento, pela Devedora e/ou pelo Garantidor, de notificação escrita da Securitizadora neste sentido;

(xxviii) Comprovação de prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI nos quais a Devedora e/ou os Garantidores sejam subscritores, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(xxix) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento, respeitados os prazos de cura previstos no presente instrumento;

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

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(xxxi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, (i) dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de norma ou provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis ou (ii) a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças ocorra por atos do poder público ou judiciário em que a Devedora ou qualquer Garantidor não der causa ou concorra pelo resultado em qualquer aspecto;

(xxxii) Caso ocorra a paralisação das obras do Empreendimento por um período superior a 120 (cento e vinte) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por comprovada culpa ou responsabilidade da Devedora;

(xxxiii) Caso ocorra atraso na emissão do Habite-se do Empreendimento por um período superior a 180 (cento e oitenta) dias em relação à data estimada para conclusão das obras e entrega do Empreendimento;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

(xxxiv) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo e cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou agregado igual ou superior a R$ R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento ou no prazo determinado pela decisão, se maior;

(xxxv) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa, final e transitada em julgado ou irrecorrível, relacionada à Legislação Socioambiental, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento da decisão ou no prazo determinado pela decisão, se maior;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

COMPLIANCE

(xxxvi) Comprovada violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial em qualquer procedimento administrativo, judicial ou relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem, desde que a decisão seja final e transitada em julgado ou irrecorrível;

(xxxviii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial relacionado à Legislação Socioambiental, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida decisão ou no prazo determinado pela decisão, se maior, conforme previsto no item "xxxvii", acima, desde que a decisão seja final e transitada em julgado ou irrecorrível;

GERAIS

(xxxix) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem a prévia autorização por escrito por parte da Securitizadora e/ou dos Titulares do CRI;

(xl) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação e do recebimento de notificação escrita da Securitizadora neste sentido, exceto na hipótese de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

compartilhamento de garantias eventualmente estabelecidas pela contratação de financiamento à produção do Empreendimento; e/ou

(xli) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, observado o aqui disposto.

9.1.1. O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

9.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, quando aplicável, para que sane o respectivo descumprimento dentro do prazo de cura previsto. Decorrido o referido prazo sem a devida regularização, a Devedora será considerada automaticamente constituída em mora, independentemente do envio de outra notificação judicial ou extrajudicial.

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

9.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI), observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização para essa convocação.

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

9.4. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

9.4.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionado acima na Cláusula acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista na referida Cláusula.

Capítulo
Despesas

10.1. Despesas da Operação. O tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

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

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

10.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos que serão disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

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

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

(i) Fundo de Despesas;

(ii) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta da Operação, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(iii) Devedora, com recursos próprios; e

(iv) Securitizadora, exclusivamente os recursos dos Direitos Creditórios líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

10.3.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas".

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

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

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

10.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

10.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora e/ou Titulares dos CRI possam fazer valer seus direitos previstos neste instrumento pela via judicial, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, às expensas do Patrimonio Separado, por conta e ordem da Devedora.

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.
Registro de Imóveis do Brasil

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

10.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta da Operação para fins de recomposição do Fundo de Despesas.

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

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

10.5. Fundo de Despesas. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Despesas, a ser mantido na Conta da Operação.

10.5.1. O Fundo de Despesa será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesa pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos de Integralizações (NC) a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

10.5.2. Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas Recorrentes, Despesas Extraordinárias, Despesas do Patrimônio Separado, bem como, eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

10.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesa venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesa, a sua recomposição ocorrerá por meio de aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido até o limite do Valor do Fundo de Despesas.

10.5.4. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta da Operação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

10.5.6. Caso a Devedora não reconstitua o Fundo de Despesas nos termos acima, a Securitizadora poderá utilizar os recursos disponíveis na Conta da Operação para tanto, nos termos da Cascata de Pagamentos, sem prejuízo de que tal descumprimento, pela Devedora, seja considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária, sujeitando a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

Capítulo
Tributos

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

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

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

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

11.1.4. A Devedora deve apresentar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, os comprovantes de pagamento de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, taxas, tarifas, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre as suas atividades conforme relacionados à Operação.

Capítulo
Assembleia (NC)

12.1. Assembleia (NC). Conforme previsto no artigo 47, parágrafo terceiro, da Lei 14.195, aplicar-se-á às assembleias titulares das Notas o disposto na Lei 6.404 sobre assembleia geral de titulares das Notas. Desta forma, nos termos do artigo 71 da Lei 6.404, a Securitizadora, ou outra securitizadora que venha a substitui-la nos termos do Termo de Securitização, poderá, a qualquer tempo, realizar Assembleia (NC) a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 6.404.

12.2. Local. A Assembleia (NC) será realizada, obrigatoriamente, na sede da Devedora.

12.3. Convocação. A Assembleia (NC) poderá ser convocada pela Devedora ou, ainda, pelos titulares das Notas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Notas em Circulação.

12.4. Instalação. A Assembleia (NC) se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei 6.404, em primeira convocação, com a presença de titulares das Notas que representem metade, no mínimo, das Notas em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.5. Comparecimento da Devedora. A presença dos representantes legais da Devedora na Assembleia (NC) é permitida.

12.6. Presidência. A presidência da Assembleia (NC) caberá ao titular das Notas em Circulação eleito na própria Assembleia (NC), por maioria de votos dos presentes.

12.5. Deliberação. Nas deliberações da Assembleia (NC), a cada Nota Comercial caberá um voto.

12.5.1. As deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por titulares das Notas que representem a maioria das Notas em Circulação, e em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, em qualquer hipótese, apenas os votos de titulares de Notas em Circulação serão computados para fins de quórum de deliberação.

12.6. Vinculação aos CRI. Por força da vinculação aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, em qualquer Assembleia (NC) convocada para

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

deliberar sobre assuntos relativos às Notas, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI após a realização de uma Assembleia (CRI), conforme Termo de Securitização.

12.6.1. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Notas forem lastro dos CRI, ficará dispensada a realização de Assembleia (NC), uma vez que, em razão do acima disposto, esta será integralmente, e para todos os fins, substituída pela respectiva Assembleia (CRI).

Capítulo
Obrigações Adicionais

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

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

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

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

;

(c) Em relação ao(s) Imóvel(is): caso solicitado pela Securitizadora, deverão apresentar, até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitização, cópia atualizada e vigente da(s) respectiva(s) matrícula(s), salvo se prazo maior for demandado pelo respectivo RGI;

(d) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado em desfavor da Devedora envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(e) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado em desfavor de qualquer Garantidor envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

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

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

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

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

(j) Os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

(k) Relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contratos de Direitos Creditórios distratados/rescindidos ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias ao

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

acompanhamento dos Direitos Creditórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido; e

(l) Sempre que solicitado pela Securitizadora, fornecer em até 5 (cinco) Dias Úteis a comprovação de pagamento do RET.

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

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

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

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

(d) Despesas com a contratação de prestadores de serviços, incluindo, mas não se limitando a: assessores jurídicos, empresas de avaliação e etc, em caso de ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado.

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

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

(ix) Caso solicitado pela Securitizadora, a Devedora deverá enviar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da referida solicitação, comprovação de pagamento do RET, se aplicável;

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

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

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

(xiii) Contratar (e manter contratados até a quitação integral das Obrigações Garantidas), às suas expensas, os prestadores de serviço necessários à manutenção da Operação, conforme mencionados nos respectivos Documentos da Operação, bem como fornecer a eles todas as informações solicitadas por eles para que cumpram suas funções previstas nos referidos instrumentos;

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

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

(xvi) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xvii) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abster de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

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

(xix) Caso sejam contratados seguros para as obras do Empreendimento e/ou relacionados ao(s) Imóvel(is), a Devedora se obriga a apresentar a apólice de tais seguros ao Agente de Monitoramento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pelo Agente de Monitoramento e/ou pela Securitizadora nesse sentido.

13.1.1. Caso a Devedora descumpra com a obrigação de envio dos documentos listados no item "(i)" da Cláusula "Obrigações da Devedora", nos prazos ali previstos, a Securitizadora notificará a Devedora para que os referidos documentos sejam enviados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da notificação, sendo certo que o não envio dos documentos no prazo aqui previsto poderá ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

Capítulo
Declarações

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

todas as obrigações nele assumidas;

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

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

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

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

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

(ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(xi) Não dependem economicamente de qualquer das Partes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

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

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

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

(vii) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

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

(ix) As informações financeiras disponibilizadas à Securitizadora, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

financeira mais atual e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

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

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

(xii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

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

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

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

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

(xvii) Cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

13.4. Declarações da Devedora e dos Garantidores sobre os Créditos Imobiliários, Garantias e Imóvel(is). A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, a respeito dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), na data da assinatura deste instrumento, que:

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

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

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

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

(v) O(s) Imóvel(is) não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.
Registro de Imóveis do Brasil

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

(ix) Garantirá à Securitizadora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao(s) Imóvel(is), às Garantias, à Devedora e aos Garantidores; e

(x) A preservação da Fiança e do valor do crédito previstos neste instrumento foram causa fundamental para a realização da Operação e para que a Securitizadora concordasse com a concessão do crédito à Devedora.

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

13.6. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, nas Datas de Integralização (CRI) e durante a Operação.

Capítulo
Indenização

14.1. Indenização. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora e os Titulares dos CRI, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos (excluídos danos indiretos e lucros cessantes, salvo se assim determinado por decisão judicial) que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do comprovado descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste instrumento.

14.1.1. O pagamento da indenização acima será realizado ou a respectiva defesa será assumida (se aplicável) pela Devedora em certo prazo contado da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

14.1.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, conforme o caso, em até 1 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, bem antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente.

14.1.3. Na hipótese acima, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer, tempestivamente, todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária.

14.1.4. Caso a Devedora não assuma a defesa, nos termos acima, esta deverá reembolsar ou pagar o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

14.1.5. O pagamento previsto acima abrange inclusive honorários advocatícios razoáveis que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.

14.1.6. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.

14.1.7. As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

14.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais ou, ainda, os Titulares dos CRI, serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto, nos termos da lei, pela origem e autenticidade dos direitos creditórios, por descumprimento legal, negligência, administração temerária e desvio de finalidade do patrimônio de afetação e na hipótese comprovada de culpa da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pela Securitizadora.

Capítulo
Direito de Retenção

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

15.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou aos respectivos Garantidores será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação prevista no âmbito dos Documentos da Operação comprovadamente descumprida por parte da Devedora e/ou dos Garantidores. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais Integralizações (NC) e Liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso.

Capítulo
Cessão

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

Capítulo
Término

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

17.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate integral dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário emitirá o termo de quitação dos CRI. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração, nos moldes do Anexo "Modelo de Declaração de Quitação" deste instrumento, de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário na forma acima.

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

17.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

prazo previsto na Cláusula "Quitação", o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

Capítulo
Registros

18.1. Registro do Lastro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser registrados em RTD da(s) comarca(s) da(s) sede(s) da Devedora.

18.1.1. O protocolo deste instrumento e de seus eventuais adiamentos perante o(s) RTD competente(s) deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

18.1.2. O registro deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o(s) RTD competente(s) deve ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo, bem como deverão ser enviados à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário.

18.2. Exigências. A Devedora, os Garantidores e a Securitizadora (se aplicável) se comprometem a atender todas as eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório, Junta, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso, de forma tempestiva e diligente.

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

18.4. Comprovação. As cópias dos protocolos, registros, arquivamentos e/ou averbações previstos neste Capítulo devem ser entregues pela Devedora e respectivos Garantidores à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

arquivamento e/ou averbação descumprido, utilizando, para tanto, os recursos do Patrimônio Separado.

Capítulo
Comunicações

19.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano
CEP 01.451-000 – São Paulo, SP
At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br

Avalistas

RFM-E LTDA

Rua Ramos Batista, nº 444, 12º andar, Bairro Vila Olimpia,

CEP 04552-020, São Paulo – SP

At.: MARCELO GUEDES MORAES E JOAQUIM ROMEU ESPINHEIRA TEIXEIRA FERRAZ

E-MAIL MARCELO.MORAES@RFM.COM.BR E JOAQUIM@RFM.COM.BR

Mos 6 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Rua Ramos Batista, nº 444, 12º andar, sala 1, Bairro Vila Olimpia,

CEP 04552-020 – São Paulo, SP

At. MARCELO GUEDES MORAES E JOAQUIM ROMEU ESPINHEIRA TEIXEIRA FERRAZ

E-MAIL MARCELO.MORAES@RFM.COM.BR E JOAQUIM@RFM.COM.BR

19.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por (i) e-mail serão considerados recebidos na data de comprovação do recebimento do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

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

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

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

Capítulo
Disposições Gerais

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

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

20.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

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

20.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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.

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

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

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

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

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

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

(iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

(iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

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

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

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

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

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

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

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

20.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

20.12. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

20.13. Proteção de Dados. A Devedora e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações exclusivamente com os participantes da Operação, incluindo, mas não limitando, aos potenciais investidores que poderão ser acessados pela Securitizadora anteriormente à integralização dos CRI.

20.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, 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.

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

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

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

Capítulo
Legislação Aplicável e Foro

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, [xxx] de junho de 2026.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Página de Assinaturas

MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

MARCELO GUEDES MORAES

.º: 335.361.548-24

: MARCELO.MORAES@RFM.COM.BR

NOME: JOAQUIM ROMEU ESPINHEIRA TEIXEIRA FERRAZ

CPF N.º: 036.402.188-84

E-MAIL: JOAQUIM@RFM.COM.BR

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

RODRIGO GERALDI ARRUY
.º: 250.333.968-97
: RARRUY@NMCAPITAL.COM.BR

RFM-E LTDA.

MARCELO GUEDES MORAES

.º: 335.361.548-24

: MARCELO.MORAES@RFM.COM.BR

NOME: JOAQUIM ROMEU ESPINHEIRA TEIXEIRA FERRAZ

CPF N.º: 036.402.188-84

E-MAIL: JOAQUIM@RFM.COM.BR

TESTEMUNHAS:

Mara Cristina Lima
.º: 148.236.208-28
: MLIMA@CPSEC.COM.BR

: Flavia Rezende Dias
370.616.918-59
: fdias@cpsec.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

	Data de Aniversário /Pagamento	Incorpora Juros?	% Tai
Emissão	**13/12/2024**		
1	20/01/2025	Não	0,0000%
2	20/02/2025	Não	0,0000%
3	20/03/2025	Não	0,0000%
4	20/04/2025	Não	0,0000%
5	20/05/2025	Não	0,0000%
6	20/06/2025	Não	0,0000%
7	20/07/2025	Não	0,0000%
8	20/08/2025	Não	0,0000%
9	20/09/2025	Não	0,0000%
10	20/10/2025	Não	0,0000%
11	20/11/2025	Não	0,0000%
12	20/12/2025	Não	0,0000%
13	20/01/2026	Não	0,0000%
14	20/02/2026	Não	0,0000%
15	20/03/2026	Não	0,0000%
16	20/04/2026	Não	0,0000%
17	20/05/2026	Não	0,0000%
18	20/06/2026	Não	0,0000%
19	20/07/2026	Não	0,0000%
20	20/08/2026	Não	0,0000%
21	20/09/2026	Não	0,0000%
22	20/10/2026	Não	0,0000%
23	20/11/2026	Não	0,0000%
24	20/12/2026	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

25	20/01/2027	Não	0,0000%
26	20/02/2027	Não	0,0000%
27	20/03/2027	Não	0,0000%
28	20/04/2027	Não	0,0000%
29	20/05/2027	Não	0,0000%
30	20/06/2027	Não	0,0000%
31	20/07/2027	Não	0,0000%
32	20/08/2027	Não	0,0000%
33	20/09/2027	Não	0,0000%
34	20/10/2027	Não	0,0000%
35	20/11/2027	Não	0,0000%
36	20/12/2027	Não	0,0000%
37	20/01/2028	Não	0,0000%
38	20/02/2028	Não	0,0000%
39	20/03/2028	Não	0,0000%
40	20/04/2028	Não	0,0000%
41	20/05/2028	Não	0,0000%
42	20/06/2028	Não	0,0000%
43	20/07/2028	Não	0,0000%
44	20/08/2028	Não	0,0000%
45	20/09/2028	Não	0,0000%
46	20/10/2028	Não	0,0000%
47	20/11/2028	Não	0,0000%
48	20/12/2028	Não	0,0000%
49	20/01/2029	Não	0,0000%
50	20/02/2029	Não	0,0000%
51	20/03/2029	Não	0,0000%
52	20/04/2029	Não	0,0000%
53	20/05/2029	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

54	20/06/2029	Não	0,0000%
55	20/07/2029	Não	0,0000%
56	20/08/2029	Não	0,0000%
57	20/09/2029	Não	0,0000%
58	20/10/2029	Não	0,0000%
59	20/11/2029	Não	0,0000%
60	20/12/2029	Não	0,0000%
61	20/01/2030	Não	0,0000%
62	20/02/2030	Não	0,0000%
63	20/03/2030	Não	0,0000%
64	20/04/2030	Não	0,0000%
65	20/05/2030	Não	0,0000%
66	20/06/2030	Não	0,0000%
67	20/07/2030	Não	0,0000%
68	20/08/2030	Não	0,0000%
69	20/09/2030	Não	0,0000%
70	20/10/2030	Não	0,0000%
71	20/11/2030	Não	0,0000%
72	20/12/2030	Não	0,0000%
73	20/01/2031	Não	0,0000%
74	20/02/2031	Não	0,0000%
75	20/03/2031	Não	0,0000%
76	20/04/2031	Não	0,0000%
77	20/05/2031	Não	0,0000%
78	20/06/2031	Não	0,0000%
79	20/07/2031	Não	0,0000%
80	20/08/2031	Não	0,0000%
81	20/09/2031	Não	0,0000%
82	20/10/2031	Não	0,0000%
83	20/11/2031	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

84	20/12/2031	Não	0,0000%
85	20/01/2032	Não	0,0000%
86	20/02/2032	Não	0,0000%
87	20/03/2032	Não	0,0000%
88	20/04/2032	Não	0,0000%
89	20/05/2032	Não	0,0000%
90	20/06/2032	Não	100,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização (CRI) e/ou Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que a Integralização (CRI) e/ou Liberação somente serão realizadas se a implementação das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora ou efetivamente dispensada, nos termos dos Documentos da Operação.

1. **Condições Precedentes (Integralização e Liberação (CRI))**. As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização (CRI), a Integralização (NC) e a liberação de recursos para os proprietários dos Imóvel(is) Destinação, possam ocorrer:

Condição Precedente
ta formalização de todos os Documentos da Operação, em forma e substância.
›imento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do Relatório de Auditoria, em condições satisfatórias a estes, e sem restrições, pautado no seu processo de avaliação de risco e razoabilidade para operações semelhantes e em observância à legislação e regulamentação em vigor.
›imento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, da Opinião Legal, em condições satisfatórias a estes, pautado no seu processo de avaliação de risco e razoabilidade para operações semelhantes e em observância à legislação e regulamentação em vigor.
ro do Termo de Securitização na B3.
ão da totalidade dos CRI.
ssão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
›imento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de Declaração de Adimplência perfeitamente formalizada.
ro do Termo de Emissão de Notas Comerciais perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
ro do Contrato de AFP aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
ro do Contrato de CF aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP, caso o registro seja admitido pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
atação de não ocorrência de evento de vencimento antecipado, a ser confirmado por meio da Declaração de Adimplência
atação de que todas as declarações e garantia prestadas nos Documentos da Operação permanecem válidas e verdadeiras, por meio da Declaração de Adimplência.
rição da totalidade dos CRI em montante suficiente para realização da Integralização e, portanto, a Liberação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

*Observações: *Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Destinação de Recursos

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

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos (descontadas as retenções) obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para gastos futuros no custeio de 82% (oitenta e dois por cento) das despesas imobiliárias (observado o disposto no item 6, abaixo) diretamente atinentes à aquisição e desenvolvimento de empreendimento ("**Despesas Imobiliárias**") no(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**"):

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Matrículas	Cartório	Sociedade Destinatária
1	1.351, 30.139, 58.995, 59.860, 68.634, 73.894 e 98.063	13º RGI de São Paulo,SP	Mos 6 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ 55.629.197.0001-14)

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado aos Imóveis Destinatários	Montante de recursos destinados à aquisição e desenvolvimento de empreendimento nos Imóveis Destinatários decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
1	Custeio de 82% das Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) com a aquisição e desenvolvimento de	100%	18% das Despesas Imobiliárias a incorrer.	Não

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	empreendimento nos Imóveis.			

3. Para fins exemplificativos dos documentos relativos à destinação do item "1", acima, os seguintes tipos de documentos serão aceitos para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (**"Documentos de Destinação"**), no qual serão enviados no prazo do item "13", abaixo.

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

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora para fins de verificação da comprovação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição (*i.e*: preço, correção monetária, eventual penalidade moratória a ser paga aos terrenistas) e desenvolvimento de empreendimento (*i.e*: materiais de obra, serviços de construção), e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com Cartórios e/ou com advogados na elaboração/negociação/lavratura e registro de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente instrumento, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos documentos necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

12. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

2ºSemestre/24	1ºSemestre/25
R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões	R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

13. A Devedora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, semestralmente, no dia 15 do mês subsequente ao fechamento dos semestres findos em dezembro e junho ("**Relatório Semestral**"), e até a destinação integral dos recursos captados, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no modelo abaixo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação enviados pela Devedora e relativos ao semestre anterior aos meses aqui mencionados, observado que o primeiro envio do Relatório Semestral pela Devedora ao Agente Fiduciário será em 15 de julho de 2025:

***{Qualificação da Devedora}**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção e/ou reforma***	***Documento (N.º das Notas Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
{==}	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Total destinado no semestre	*{==}* *%*
Valor desembolsado	*R$ {==}*
Saldo a destinar	*R$ {==}*
Valor Total da Operação	*R$ {==}*

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

14. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos.

15. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, desde que aprovado em Assembleia (CRI).

16. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

17. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo

DESPESAS DA OPERAÇÃO

TABELA 1

Emissão	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Total
Securitizadora *(emissão, distribuição, ccb e etc)*	CPSec	Fixo	250.000,00	12,15%	284.575,98
Assessoria Juridica	PN	Fixo	140.000,00	9,25%	154.269,97
Pré-Registro por Integralização	B3	0,0290%	23.200,00	0,00%	23.200,00
Liquidação Financeira (inicial)		0,0013%	1.025,60	0,00%	1.025,60
Registro do CCI		0,0010%	1.050,00	0,00%	1.050,00
Taxas e Emolumentos_Registro Oferta	CVM	0,0300%	31.500,00	0,00%	31.500,00
Agente Fiduciário Implantação	OT	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Remuneração Agente Fiduciário 1ªAnual	OT	Fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17
Implementação e registro CCI	OXY	Por CCI	2.300,00	9,65%	2.545,66
Custodia da CCI - 1º anual	OXY	Fixo	3.500,00	9,65%	3.873,82
Reembolso Custo B3 CCI	OXY	Fixo	1.050,00	0,00%	1.050,00
Escriturador NC	OT	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Deposito Inicial					
Despesas Iniciais (flat)					**539.516,76**

TABELA 2

Manutenção	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Total	Periodicidade
Taxa de Administração do CRI	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52	Mensal
Manutenção B3	CETIP	Variável	350,00	0,00%	350,00	Mensal
Custodia CCI B3		Variável	1.050,00	0,00%	1.050,00	Mensal
Integralização CRI - 2ªTranche		Variável	7.250,00	0,00%	7.250,00	Única
Banco Escriturador	Itau	Fixo	1.500,00	0,00%	1.500,00	Mensal
Contabilidade e Auditoria Mensal	Projeto/UHY	Fixo	500,00	0,00%	500,00	Mensal

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Relatorio de Auditoria Anual	UHY	Fixo	3.500,00	0,00%	3.500,00	Anual
Agente Fiduciário	OT	fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17	Anual
Analise Destinação Recurso	OT	fixo	1.200,00	12,15%	1.365,96	Semestral
Custódia CCI	OXY	fixo	3.500,00	9,65%	3.873,82	Anual
Escriturador NC	OT	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52	Anual
Diversos (Motoboy, serviço bancário, etc)		Variável	500,00	0,00%	500,00	Mensal
Despesas recorrentes						

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

(i) *Remuneração da Securitizadora*: refere-se à remuneração de estruturação da Operação, bem como o custo do Coordenador Lider, no montante bruto de R$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), além da primeira parcela da taxa de administração do CRI da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, nos valores estipulados na Tabela 1, acima.

(ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) a primeira parcela da remuneração anual do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) estipulado na Tabela 1, acima. As parcelas citadas nas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(iii) *Remuneração do Escriturador das Notas:* a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(iv) *Remuneração da Instituição Custodiante da CCI*: a primeira parcela da remuneração da Instituição Custodiante da CCI referente aos serviços de Custódia da CCI no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

(v) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

(vi) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro, liquidação financeira e custódia da CCI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vii) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação1: todas as Despesas Iniciais serão pagas após a primeira Data de Integralização (CRI) (e, portanto, da primeira Data de Integralização (NC)) de acordo com o envio dos documentos comprobatórios pelos prestadores de serviço, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

Observação2: caso, após a formalização da operação, a 1ª Integralização demore a ocorrer até o cumprimento das condições precedentes, nos termos do Lastro, será de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais despesas que incorram referente ao Custo Flat ou Despesas Recorrentes

Observação3: no valor das Despesas Iniciais, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre as Remunerações, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) Taxa de Administração da Securitizadora: pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas até o 2º dia útil dos meses subsequentes até o encerramento do Patrimônio Separado ou a liquidação integral dos CRI o que por último ocorrer. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

remuneração adicional equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) execução das Garantias; (b) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (c) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo "Relatório de Horas";

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais pelo serviço ordinário e semestrais da destinação dos recursos, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A (i) primeira parcela anual será paga como Despesa Inicial, nos termos acima até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI enquanto a (ii) parcela cada data de verificação semestral da Destinação dos Recursos, a serem pagas nos dias 15 de julho e 15 de janeiro, sendo a primeira devida em 15 de julho de 2025 e assim sucessivamente até a total comprovação integral da Destinação dos Recursos (independentemente da comprovação enviada) sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "ii" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela anual da Tabela 1 será paga a título de "abort fee". A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI ou eventuais séries adicionais. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. As parcelas citadas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados nos termos acima previstos;

(iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, no mês subsequente a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

1ª Integralização, e sucessivamente nos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(iv) Remuneração do Escriturador das Notas, em parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(v) Remuneração da Instituição Custodiante da CCI, em parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(vi) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas mensais ou anuais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, até o encerramento do Patrimônio Separado;

(vii) Remuneração da contabilidade responsável pela contabilização do Patrimônio Separado: parcelas mensais ou anuais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, até o encerramento do Patrimônio Separado;

(viii) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Sendo certo que esta despesa se iniciará somente com o lançamento e venda das Unidades do Empreendimento, até a liquidação integral dos CRI;

(ix) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou ao(s) Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(x) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta da Operação e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

(xi) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(xii) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais e com assessores legais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xiv) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;

(xv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xvi) 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, bem como em caso de Eventos de Vencimento Antecipado;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(xvii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xviii) 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 ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xix) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação, observado o disposto na Nota Comercial;

(xx) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xxi) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo

Fórmulas

(1) **Atualização Monetária**. O valor nominal ou o saldo do valor nominal será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do IPCA ate 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = saldo devedor na data do desembolso das Notas ou saldo devedor após cada amortização última amortização das Notas, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{Nl_{m-2}}{Nl_{m-3}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NIm-2= Número Índice do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da NC, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2025, será utilizado o número índice do mês de novembro/2024.

NIm-3= Número Índice do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da NC, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2025, será utilizado o número índice do mês de outubro/2024.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2025, o dcp será o número de dias

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

corridos entre a data da primeira Integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2025, o dct será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

A aplicação do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 observará o disposto abaixo:

(i) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026

(ii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, nos termos acima previstos, a Securitizadora deve convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberação sobre o novo parâmetro para cálculo da atualização monetária da Operação. Tal deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para sua realização em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

(iii) Tanto o IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 quanto o novo índice citado acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iv) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da atualização monetária ou caso a assembleia geral de titulares dos CRI não seja realizada no prazo indicado no Lastro, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (a) de encerramento da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (b) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.

(v) Caso o IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária, permanecendo o último IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 conhecido anteriormente a ser utilizada até a referida data da divulgação.

(2) **Juros Remuneratórios das Notas**. Serão pagos mensalmente, em cada Data de Pagamento, conforme descritas no Anexo Cronograma de Pagamentos, com base na seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{30}{360}}\right]^{\frac{dcp}{dct}}}$$

Onde:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

i = 12,0000 (doze inteiros) até 20 de maio de 2026 e 9,0000 (nove inteiros) a partir de 21 de maio de 2026

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

(3) **Amortização**. O saldo devedor atualizado das Notas será pago em parcela única na Data de Vencimento, ressalvada a possibilidade de Amortização Extraordinária Compulsória, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{AMI = SDA \times TAI}$$

Onde:

AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDA = Conforme definido acima.

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC.

(4) **Saldo Devedor**. O saldo devedor atualizado das Notas será calculado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{SDR = SDA - AMI}$$

SDR = Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "SDB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

(5) **LTV**. O LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula, e deverá se iniciar a partir do momento em que o Empreendimento atingir 30% de vendas:

$$LTV = \frac{Saldo\ Devedor\ Atualizado\ das\ NCs}{(VGV\ a\ receber\ do\ Vendido + 80\% * VGV\ do\ Estoque)} =< 70\%$$

Onde:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Saldo Devedor Atualizado da NC = Saldo Devedor Atualizado das NCs, na data do cálculo.

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades AFI Vendidas objeto de garantia, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes

VGV Estoque = Valor total das Unidades AFI em estoque objeto de garantia, se houver, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas.

(6) **Multa por Descumprimento**. A Multa por Descumprimento será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

4% a.a. (quatro por cento) ao ano sobre o saldo devedor atualizado das Notas na data de notificação do descumprimento, calculado pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento ou próxima Data de Aniversário, o que primeiro ocorrer.

ANEXO
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO (NC)

Devedora

***MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade com sede na Rua Ramos Batista nº 444, 12º andar, Vila Olímpia, CEP: 04552-020 São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º55.629.197.0001-14, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Notas ("**Devedora**").*

Subscritor

***Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**").*

Características da Emissão

*Foram emitidas 105.000 (cento e cinco mil) Notas Comerciais no total, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) em 13 de dezembro de 2024 ("**Notas**") por meio da celebração do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Mos 6 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("**Lastro**").*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

A emissão das Notas se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas serão vinculados como lastro. *A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**").* *Os CRI serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.* *A emissão das Notas foi realizada e o Lastro foi celebrado com base nas deliberações tomadas nos atos societários da Devedora e Garantidores, conforme aplicável, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.*

Cálculo da Subscrição

Qtde. de Notas subscritas	*Série das Notas Subscritas*	*Valor Nominal Unitário:*	*Valor de integralização:*
105.000 (cento e cinco mil)	*Série única*	*R$ 1.000,00*	*Conforme previsto no Termo*

Integralização

A Securitizadora, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Lastro, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão, privada, da Devedora. A integralização de Notas ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Lastro.	
Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro.	*Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização de Notas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998.*
[Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição] ***Mos 6 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.***	*[Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição]* ***Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.***
Informações Adicionais	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Para informações adicionais sobre a Emissão, os interessados deverão dirigir-se à Devedora e à Securitizadora nos endereços indicados abaixo:

lora:

Mos 6 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

amos Batista nº 444, 12º andar, Vila Olímpia,

)4552-020 – São Paulo, SP

At. MARCELO GUEDES MORAES E JOAQUIM ROMEU ESPINHEIRA TEIXEIRA FERRAZ

. MARCELO.MORAES@RFM.COM.BR E JOAQUIM@RFM.COM.BR

itizadora:

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano
CEP 01.451-010 – São Paulo, SP
At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

*À **[Securitizadora]***
[==]
CEP [==], [==], [==]
At: [==]

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

Tema	***Conteúdo***
Relatórios de Vendas e Recebimento	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data da Venda* • *Valor Original do Contrato*
Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Número da Parcela* • *Data de Vencimento* • *Data do Pagamento* • *Valor Original da Parcela* • *Valor Corrigido da Parcela* • *Valor Pago Parcela* • *Valor de Multa/Juros*
Relatório de Distratos	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data do Distrato* • *Valor de Devolução*
Relatório Extrato Bancário	• *Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária* • *Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas*
Fluxo de Caixa	• *Revisão do Fluxo de Caixa Completo com Valores Incorridos e Reprojeção dos Valores à Incorrer*
Relatórios Complementares	• *Balancetes.*
Relatório – Gestão de Cobrança	• *Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança* • *Projeções de Distratos.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ANEXO

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA

***MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade com sede naRua Ramos Batista nº 444, 12º andar, Vila Olímpia, CEP: 04552-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.629.197.0001-14, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Mos 6 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("**Lastro**"), celebrado pela Devedora e demais partes descritas no Lastro, e cujo credor é a **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("**Securitizadora**"), DECLARA, no âmbito do Lastro, que todas as declarações e garantia prestadas nos Documentos da Operação (conforme definidos no Lastro) permanecem válidas e verdadeiras, bem como que até a presente data não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de:*

(i) *Qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;*

(ii) *Qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e Garantidores ter deixado de ser válida ou de ser obtida;*

(iii) *Descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;*

(iv) *Qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Lastro;*

(v) *Todas as Garantias outorgadas no âmbito dos Documentos da Operação permanecem válidas e exequíveis; e/ou*

(vi) *Dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora e/ou aos Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco adicional para Operação.*

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ANEXO

MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO

À

[=], [=], São Paulo, SP

Ref.: Declaração de Quitação

*A **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("**Securitizadora**"), na qualidade de credora e titular das Notas comerciais emitidas por **MOS 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade com sede na Rua Ramos Batista nº 444, 12º andar, Vila Olímpia, CEP: 04552-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.629.197.0001-14 ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto na Cláusula "Quitação" do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Mos 6 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("**Lastro**"), celebrado pela Devedora e demais partes descritas no Lastro, vem, por meio desta notificação, declarar a liquidação dos CRI e que as Obrigações Garantidas foram integralmente quitadas, conforme o termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário.*

Os termos iniciados por letras maiúsculas e não definidos nesta notificação terão o significado a que lhe é atribuído no Lastro.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ANEXO

CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS

Do Gravame da Unidade

*Em decorrência da emissão, pela VENDEDORA, de Notas Comerciais em favor da **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, foram firmados certos contratos, estabelecendo expressamente, que as obrigações da VENDEDORA estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios ali estipulados.*

Em garantia do crédito concedido à VENDEDORA, recaiu sobre a unidade autônoma ora compromissada alienação fiduciária nos termos dos subitens abaixo.

*O imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 e, somente após a quitação da dívida concedida à VENDEDORA ou pagamento do VMD correspondente ao(s) imóvel(is) objeto do presente, se aplicável, de acordo com o instrumento de emissão das Notas Comerciais e do respectivo instrumento de garantia, a propriedade fiduciária relativa a tal(is) imóvel(is) será resolvida. A Alienação Fiduciária constituída abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza.*

*A **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 poderá, desde que a VENDEDORA, venha a inadimplir suas obrigações contratuais, executar a dívida relativa ao imóvel que está sendo adquirido, ou, ainda, em função da outorga da alienação fiduciária promover alienação do imóvel que está sendo adquirido via leilão para terceiros.*

Declarações

*O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que o imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 e somente após a quitação da dívida concedida à VENDEDORA ou pagamento do VMD correspondente ao(s) imóvel(is) objeto do presente, se aplicável, de acordo com instrumento de emissão das Notas Comerciais e do instrumento de garantia, a propriedade fiduciária relativa a tal(is) imóvel(is) será resolvida.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

O COMPRADOR consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com o compartilhamento de seus dados pessoais no âmbito do financiamento da aquisição da Unidade, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com empresas especializadas em assessoria imobiliária.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ANEXO

METODOLOGIA DE MEDIÇÃO

a. Avaliação de Orçamento de Obra

i. Avaliar o orçamento de obra apresentado referente aos empreendimentos, contemplando a análise dos itens do orçamento, verificação do quantitativo por amostragem, preços unitários de serviços, valores totais por etapas construtivas e total geral utilizando referências de mercado e cotações de preços;

ii. Emissão de parecer técnico sobre o orçamento apresentado.

b. Gestão Física

i. Avaliar as programações físicas e de suprimentos, estabelecidas pela CONSTRUTORA, semanalmente, consolidando mensalmente, com o objetivo de manter a obra dentro do cronograma previsto;

ii. Realizar medição física mensal da obra, com relatório do orçamento medido, item a item, apontando os principais avanços e atrasos;

iii. Cobrança junto a CONSTRUTORA, do plano de recuperação, quando da ocorrência de atrasos ao cronograma inicialmente previsto.

c. Gestão Financeira

i. Acompanhar a execução da obra de forma que siga de acordo com o orçamento, contrato e memorial descritivo aprovados pelo CONTRATANTE, assim como às premissas da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;

ii. Acompanhar os processos de aprovação do setor de suprimentos.

iii. Acompanhar as medições de fornecedores e de seus contratos, realizadas pela CONSTRUTORA;

iv. Acompanhamento da programação de contratação de suprimentos junto a CONSTRUTORA, verificando sua aderência ao orçamento e ao cronograma;

v. Avaliação e acompanhamento dos custos incorridos e dos custos a incorrer;

vi. Análise do custo entre o previsto em orçamento e o realizado, mês a mês.

d. Gestão Legal

i. Apoio e acompanhamento da elaboração da minuta contratual com a CONSTRUTORA, assim como qualquer divergência ao mesmo, ao longo da execução das obras;

ii. Acompanhamento referente a toda documentação necessária para legalização do empreendimento, como AVCB, TCA, Trad, Elevadores, Certidão do ISS, Habite-se, Certidão do INSS, Averbação junto ao cartório, AGI;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

iii. Acompanhamento referente as ligações das Concessionárias, como Equatorial Piauí, Águas de Teresina, Gás, Telefonia, assim como qualquer reforço de rede que se faça necessário.

e. Gestão de Entrega

i. Acompanhamento do agendamento das vistorias junto aos proprietários, a fim de certificar de que as mesmas atenderão aos prazos previstos em cronograma;

ii. Acompanhamento da convocação da Assembleia Geral de Instalação, assim como a efetiva Instalação do Condomínio.

f. Relatórios Mensais

i. Avaliação do prazo real final x prazo previsto;

ii. Avaliação da evolução prevista x realizada;

iii. Emissão dos relatórios de medição da obra, apresentando o saldo atualizado da obra;

iv. Atividades previstas x atividades realizadas;

v. Atividades previstas para o próximo período;

vi. Recomendações e observações sobre o período transcorrido;

vii. Validação do diário de obras.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ANEXO

MÚTUOS DA DEVEDORA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

01º Aditamento ao Termo de Securitização

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários
das 1ª e 2ª séries da 22ª Emissão da

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
Companhia Securitizadora
CNPJ n.º 31.468.139/0001-98

Celebrado entre

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
na qualidade de Emissora

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes ("Partes"):

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 116, na categoria "S2", com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("CPSec"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("Oliveira Trust").

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., celebrado em 13 de dezembro de 2024 entre as Partes ("Termo de Securitização").

Seção
Considerações Preliminares

em 13 de dezembro de 2024, a Devedora emitiu o "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação privada, da Mos 6 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão de Notas Comerciais");

as Notas Comerciais subscritas e integralizadas pela CPsec, conferem direito de crédito à esta, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos em decorrência das Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com a Lei nº 14.430/2022 e a Resolução CVM 60 ("Créditos Imobiliários");

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

em 13 de dezembro de 2024, a CPsec emitiu uma Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), representando a totalidade dos Créditos Imobiliários referentes às Notas Comerciais, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural " (“Escritura de CCI”), tendo como instituição custodiante a OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S/A, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, (“Instituição Custodiante”);

as CCI foram vinculadas pela CPsec aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra (“CRI”), emitidos de acordo com o “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A” (“Termo de Securitização”), celebrado, em 13 de dezembro de 2024, entre a CPsec e a Oliveira Trust, os quais foram objeto de oferta pública de distribuição, por meio de rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60” e "Oferta", respectivamente);

Em 14 de julho de 2025, foi celebrado o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças entre Matheus, na qualidade de comprador e, Eduardo, na qualidade de vendedor, tendo como intervenientes anuentes Manoel e MOS, todos qualificados no Termo de Emissão de Notas Comerciais e, também como interveniente anuente, a empresa Mos Vendas e Consultoria Imobiliária Ltda., com sede na Rua Francisco Leitão, nº 653, cj 42, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05.414-025, devidamente inscrita no CNPJ nº 48.137.915/0001-70 (“Mos Vendas”) e que nos termos da Cláusula 6.2 do contrato supracitado restou estabelecido que Matheus, Manoel, Mos e Mos Vendas deverão solicitar a CPsec a liberação de todas as garantias prestadas por Eduardo em favor da MOS 6, devendo, caso necessário, envidar seus melhores esforços para promover a substituição de tais garantias por outras equivalentes; e

Em 01 de junho de 2026, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT 01/06/2026”), por meio da qual foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) autorização para que MOS Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Leitão n.º 653, sala 32, Pinheiros, CEP: 05414-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 32.628.639/0001-02, única sócia da Devedora, aliene 100% (cem por cento) de suas cotas detidas junto a Devedora, para Matheus, que por sua vez, alienará as cotas detidas junto a Devedora para RFM-E 08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 444, 12º andar, Bairro Vila Olimpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.192.892/0001-27, sem que referidas alienações caracterizem o Evento de Vencimento Antecipado, previsto na alínea “xxi” da cláusula 9.1 do Termo de Emissão e descumprimento das cláusulas 7.1 e 7.2 do Contrato de AFP; (ii) autorização para que Matheus Farah Leal, ato concomitante a aquisição das quotas mencionada no item “i” da Ordem do Dia, promova o aumento de capital da Devedora; (iii) obrigação para que a Devedora apresente a Casa de Pedra os documentos societários devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (Jucesp) demonstrando o registro das vendas das cotas em até 30 (trinta)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

dias contados da data da AGT 01/06/2026; (iv) concessão de prorrogação do vencimento da Notas e consequentemente do CRI, pelo prazo de 21 (vinte e um) meses, alterando a Data de Vencimento das Notas e da Emissão do CRI para 20/06/2032 e 22/06/2032; (v) alteração da Remuneração das Notas, que passará a corresponder aos Juros Remuneratórios de 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos calculados sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário e, passará a ser atualizada monetariamente pela variação positiva mensal acumulada do INCC-DI, a partir de 21/05/2026; (vi) alteração da Remuneração dos CRI da 1ª Série, que passará a corresponder aos Juros Remuneratórios de 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos calculados sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário e, passará a ser atualizada monetariamente pela variação positiva mensal acumulada do INCC-DI, a partir de 21/05/2026; (vii) alteração da Atualização Monetária dos CRI da 2ª Série, alterando o índice de correção monetária que passará a ser a variação positiva mensal acumulada do INCC-DI, a partir de 21/05/2026; (viii) aprovação da reestruturação da Emissão, que passará a vigorar sob as novas condições previstas neste 01º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais (ix) aprovação para que as novas condições previstas no 01º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais sejam refletidas nos demais Documentos da Operação, quando pertinentes, no prazo de 30 (trinta) dias contados do cumprimento do item iii da Ordem do Dia; (x) aprovação das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da UHY BENDORAYTES, na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis (“Demonstrações Financeiras”); e (xi) ratificação da contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ: 40.356.649/0001-64), para elaboração dos documentos necessários a realização da AGT 01/06/2026 e das respectivas alterações nos Documentos da Operação;

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.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Termo Securitização, (“Primeiro Aditamento”).

Seção
Cláusulas

Cláusula Primeira
Objeto

Alterações. As Partes, por meio deste Primeiro Aditamento e em observância às premissas detalhadas nos considerandos acima, resolvem formalizar a reestruturação da Emissão. Para tanto, os termos e condições que regem o Termo de Securitização passam a ser integralmente refletidos no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Termo de Securitização consolidado, anexo, o qual passa a viger com a redação constante no Anexo Único abaixo.

Cláusula Segunda
Ratificação e Consolidação

Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

Consolidação. As Partes resolvem consolidar o Termo de Securitização, com a finalidade de ajustar as alterações acima mencionadas, passando, a partir da presente data, referido instrumento a vigorar nos termos do Anexo Único deste Aditamento.

Cláusula Terceira
Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável

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

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

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

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento 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.

São Paulo, ___ de junho e 2026.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(página de assinaturas e anexos a seguir)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Página de Assinaturas

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

CPF n.º: 250.333.968-97

E-mail: rarruy@nmcapital.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF n.º: 011.155.984-73

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 090.766.477-63

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Testemunhas

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Junior

CPF n.º: 111.768.157-25

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Mara Cristina Lima

CPF n.º: 148.236.208-28

E-mail: mlima@cpsec.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo Único do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e da 2ª séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários
das 1ª e 2ª séries da 22ª Emissão da

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
Companhia Securitizadora
CNPJ n.º 31.468.139/0001-98

Celebrado entre

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
na qualidade de Emissora

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 116, na categoria "S2", com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("CPSec"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("Oliveira Trust").

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"AFI"	As alienações fiduciárias sobre o(s) Imóvel(is) Garantia e as Unidades AFI, nos termos deste instrumento e dos Contratos de AFI.
"Afiliadas"	A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada(s) e sociedade(s) sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações, nos termos do Lastro e do Contrato de AFP.
"Agente de Assessoria"	A Working Capital Ltda., sociedade empresária, com sede na Rua Dona Pacífica, n.º 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95.180.170, Farroupilha, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.994.641/0001-59.
"Agente de Medição"	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada pela Devedora, para medição da evolução das obras dos Empreendimentos.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada pelo Patrimônio Separado, para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios.
"Agente Fiduciário"	A Oliveira Trust.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Início”	O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Emissão, 1ª e 2ª Series da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
“Anúncio de Encerramento”	O Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Emissão, 1ª e 2ª Series da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de Titulares dos CRI.
“Ato Societário (Casa de Pedra)” ou “Ato(s) Societário(s)”	A ata de Reunião de Conselho de Administração da Casa de Pedra, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI, conforme indicada no Termo de Securitização.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Avalistas” no Lastro.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Banco Liquidante”	É o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100 - Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito da Emissão dos CRI.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “Modelo de Boletim de Subscrição”.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo integra os anexos ao Termo de Emissão.
“Boletins de Subscrição”	São, quando mencionados em conjunto: Boletim(ns) de Subscrição (NC); e Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do repasse dos Créditos Imobiliários pela Devedora (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) e dos Direitos Creditórios devem ser aplicados no mês subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: Pagamento das Despesas da Operação (caso os recursos existentes no Fundo de Despesas não sejam suficientes para cobrir as referidas despesas); Pagamento do Monitoramento de Assessoria; Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável; Pagamento de parcela mensal de Amortização Ordinária, se aplicável; Pagamento de multas eventualmente devidas pela Devedora em razão de descumprimento de obrigações não pecuniárias e/ou de obrigações de recomposição de Garantias, conforme previstas neste instrumento, se aplicável; Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável (caso a Devedora não tenha honrado com a referida obrigação); Recomposição do LTV, se necessário; e Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Lastro e do Contrato de CF.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “22ECPSEC”.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Comissão de Venda”	Os recursos oriundos dos Contratos de Direitos Creditórios, presentes e futuros, que compreendem o pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, nos termos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios. A Comissão de Venda deverá corresponder a, no máximo, 7% (sete por cento) do valor de venda de cada Unidade e será descontada do valor a ser repassado para a Conta da Operação.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que que cada Integralização (CRI) possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização (CRI), conforme aplicável, conforme identificadas no Lastro.
“Conta da Devedora”	A conta corrente n.º 54096-8, agência n.º 7307 do Banco Itaú, de titularidade da Devedora.
“Conta da Operação” ou “Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 40640-4, agência n.º 8145, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Contratos de AFI”	Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrados pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a AFI.
“Contrato de AFP”	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças, celebrado pelos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFP.
“Contrato de Assessoria”	O Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria, celebrado pelo Agente de Assessoria, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Assessoria são estabelecidas.
“Contrato de CF”	O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
“Contrato de Distribuição”	O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Emissão, em Duas Séries, da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.
“Contrato(s) de Financiamento”	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
“Contratos de Direitos Creditórios”	É cada instrumento celebrado pelos Devedores de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento dos referidos devedores, e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios decorrentes da venda das Unidades AFI (conforme abaixo definido) ao público. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato CF e incluem, mas sem limitação, os contratos de compromisso de venda e compra das Unidades AFI, conforme aditados.
“Contrato(s) de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: Lastro, para os fins do Aval e do Fundo de Despesas; Contratos de AFI; Contrato de AFP; e Contrato de CF.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede, na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Créditos Imobiliários (NC)” ou “Créditos Imobiliários”	Todos os créditos imobiliários decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas respectiva CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do referido instrumento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão.
“CRI (1ª Série)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 22ª emissão da Securitizadora.
“CRI (2ª Série)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 22ª emissão da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	Todas os CRI em circulação, excluídas aquelas que a Securitizadora, a Devedora e/ou qualquer Garantidor possua(m) em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de: Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) ou Afiliada da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: CRI (1ª Série); e CRI (2ª Série).
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, que deverá ser apresentado até o lançamento do Empreendimento.
“Cronogramas de Pagamentos”	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento, conforme estipulado no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Lastro.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	O dia 20 (vinte) de cada mês.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo “Características dos CRI”.
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Integralização (NC)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (NC).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Remuneração e amortização programada dos CRI, conforme estipuladas nos Cronogramas de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Verificação”	O dia 20 (vinte) de cada mês.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: Despesas Iniciais; Despesas Recorrentes; Despesas Extraordinárias; e Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como “Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado” no Anexo “Despesas da Operação” do Lastro.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “Despesas da Operação” do Lastro.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (flat) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “Despesas da Operação” do Lastro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “Despesas da Operação” do Lastro.
“Devedora”	A Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
“Devedores de Direitos Creditórios”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
“Dia Útil”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“Direitos Creditórios”	Somente 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos. Sendo certo que o percentual de 20% (vinte por cento) será calculado sobre o valor bruto dos recebíveis, sem qualquer dedução a título de Regime Especial de Tributação (RET)
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: Atos Societários; Lastro; Contratos de Garantia; Escritura de Emissão de CCI; Termo de Securitização; Boletins de Subscrição; Contrato de Distribuição; e Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso
“Escritura de Emissão de CCI”	O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
“Escriturador das Notas”	A Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.
“Escriturador dos CRI”	O Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, contratada pela Emissora para escrituração dos CRI e operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados no Lastro, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação e eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Lastro.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: Aval; AFI; AFP; CF; e Fundo de Despesas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Garantidor(es) AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): a Devedora.
“Garantidor(es) CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): a Devedora.
“Garantidores AFP”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): Holding.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: Avalistas; Garantidor AFI; Garantidores AFP; Garantidor CF; e Devedora, para os fins do Fundo de Despesas.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos” do Lastro.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) nos Contratos de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: Imóvel(is) Destinatário(s); e Imóvel(is) Garantia.
“Instituição Custodiante”	A OXY Companhia Hipotecária S.A, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Integralização (NC)”	A integralização da Nota, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto no Lastro.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; Fundos de investimento; Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: Investidores Profissionais; Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Investimentos Permitidos”	São, quando mencionados em conjunto, títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária e risco baixo, da instituição financeira na qual a Conta Centralizadora e a Conta de Cessão Fiduciária são mantidas.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“INCC-DI”	O Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“ISS”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo “Características dos CRI”.
“Lastro”	o Termo de Emissão.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (Foreign Corrupt Practices Act) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (United Kingdom Bribery Act), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Lei 6.404”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos pela Securitizadora para aquisição e desenvolvimento de empreendimento nos Imóveis Destinatários.
“LTV”	O loan to value cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Capítulo LTV e no Anexo “Fórmulas” do Lastro e neste instrumento.
“Monitoramento de Assessoria”	O valor a ser pago a título de monitoramento de assessoria ao Agente de Assessoria, conforme Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria.
“MP 2.189-49”	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Multa por Descumprimento”	A multa a ser paga pela Devedora, em caso de descumprimento de recomposição do LTV, nos termos do Lastro, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “Fórmulas”.
“Notas”	As notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora por meio do Termo de Emissão, para colocação privada.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, em seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável, decorrentes da Oferta; Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais que porventura venham a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	ser necessários à salvaguarda os direitos dos Titulares dos CRI perante a Devedora e/ou Garantidores; Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; Qualquer Despesa da Operação; e Inadimplemento por parte da Devedora e/ou Garantidores no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26 da Resolução da CVM 160 e demais legislações aplicáveis.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e a emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como Lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: Detenha seu Controle; Seja por ela Controlada; Esteja sob Controle comum; e/ou Seja com ela coligada;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas ou ações do capital social da Sociedade que seja objeto da AFP, na proporção indicada no respectivo Contrato de AFP.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta da Operação; Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores do Fundo de Despesas; e Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou Última Data de Aniversário (inclusive), e termina na Data de Aniversário do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado ou de vencimento antecipado das Notas, conforme o caso.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e no Lastro.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização (CRI), até a respectiva Data de Integralização (CRI).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“Regime de Afetação”	O regime de afetação sob o qual os Empreendimentos estão submetidos, nos termos da Lei 10.931.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição contratado e custeado pela Devedora. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro).
“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios, bem como a respeito de LTV e demais informações previstas no Lastro, conforme Anexo “Relatório de Monitoramento”.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula “Remuneração”.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 160”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Retenções”	Os valores necessários para o pagamento das Despesas Iniciais (em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais) e para a constituição do Fundo de Despesa (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição do Fundo de Despesas).
“RFB”	A Receita Federal do Brasil.
“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“RGI”	Cartório de Registro de Imóveis
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Casa de Pedra.
“Sociedade”	A sociedade cujas Participações são objeto da AFP. Para os fins deste instrumento, a Sociedade é a Devedora.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo de Emissão”	O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos respectivos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever/adquirir e integralizar os CRI.
“Unidades”	São as unidades imobiliárias autônomas que pertencerão ao futuro Empreendimento nos termos dos Documentos de Operação.
“Unidades AFI”	São as unidades imobiliárias autônomas que pertencerão ao futuro Empreendimento nos termos dos Documentos de Operação e que serão alienadas fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no Anexo “Despesas da Operação”.
“Valor de Constituição do Fundo de Despesa”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, que será de R$ 2.112.690,00 (dois milhões e cento e doze mil e seiscentos e noventa reais).
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário das Notas objeto de Amortização Extraordinária Compulsória ou Facultativa ou de Resgate Antecipado Compulsório ou Facultativo em caso de vencimento antecipado das Notas, acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Aniversário da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios (se aplicável), penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação.
“Valor Mínimo dos Fundos de Despesas”	O valor mínimo será equivalente a 01 (uma) PMT subsequente acrescido de 01 (hum) mês de despesas recorrentes.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula “Valor Nominal Unitário”.

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

Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;

Qualquer referência a “R$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

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

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

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

As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

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

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

Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

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

As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro;

Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro; e

Sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlador”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos, devem ser consideradas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, §§1º e 2º, ambos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976

Seção
Considerações Preliminares

A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento; e

Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento e do Contrato de Distribuição;

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

Seção
Cláusulas

Capítulo
Aprovação e Emissão

Aprovação Societária da Emissora. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de dezembro de 2023, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Estado de São Paulo sob o nº 485.803/23-9, em 26 de dezembro de 2023, na qual se aprovou o limite de cada emissão de CRI em montante de até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Aprovações Societárias da Devedora e dos Garantidores Pessoa Jurídica. A realização da Operação, bem como a emissão das Notas e a constituição das Garantias não depende de ato societário apartado da Devedora e/ou dos Garantidores.

Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430

Capítulo
Objeto e Créditos Imobiliários

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela CCI) aos CRI.

Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários (NC), representado pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários (NC) representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta da Operação, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.

Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;

Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;

Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante 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.

Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta da Operação, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

Securitizadora e Titular da CCI. Securitizadora;

Devedor dos Créditos Imobiliários. Devedora;

Imóvel a que estejam vinculados. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;

Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s). O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis dos Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;

Matrícula(s) do(s) Imóvel(is). A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;

Situação do Registro. O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s);

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Valor dos Créditos Imobiliários. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), observado o disposto no Lastro;

Atualização Monetária. Atualização monetária com base na variação mensal positiva acumulada do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026; e

Remuneração dos Créditos Imobiliários. Sobre os Créditos Imobiliários atualizados incidirão Juros Remuneratórios correspondentes a 12,00% (doze por cento) ao ano até 20 de maio de 2026 e 9,00% (nove por cento) ao ano a partir de 21 de maio de 2026, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com o disposto no Lastro; e

Titularidade das Notas. A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos do Termo de Emissão.

Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta da Operação e utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), por conta e ordem da Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

A Devedora se obriga, nos termos do Lastro, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo “Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

Ajustam as Partes e acordam que a Devedora já comprovou a Destinação dos Recursos obtidos por meio da Operação até o montante de R$92.581.866,33 (noventa e dois milhões, quinhentos e oitenta e um mil, oitocentos e sessenta e seis reais e trinta e três centavos), os quais foram integral e exclusivamente utilizados conforme disposto neste Capítulo e no referido Anexo “Destinação de Recursos”, pelo que dão plena quitação da referida obrigação. Permanece a Devedora obrigada a destinar os recursos líquidos remanescentes da Operação, que totalizam R$12.418.133,67 (doze milhões, quatrocentos e dezoito mil, cento e trinta e três reais e sessenta e sete centavos) na presente data, na forma estabelecida no caput dessa cláusula 2.11.

Capítulo
Características dos CRI

Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

Característica	CRI (Série 1)	CRI (Série 2)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Emissão	22ª	22ª
Série	1ª (primeira)	2ª (segunda)
Quantidade de CRI	30.000 (trinta mil) unidades.	75.000 (setenta e cinco mil) unidades.
Valor Global da Série	R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).	R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	13 de dezembro de 2024.	
Data de Vencimento	22 de junho de 2032.	
Prazo da Emissão	2.748 dias	
Local de Emissão	São Paulo, SP	
Forma de Emissão	Nominativa e escritural	
Juros Remuneratórios	12,00% (doze por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização até 20 de maio de 2026. A partir de 21 de maio de 2026 será aplicado o percentual de 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias.	9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação positiva acumulada do IPCA até 20 de maio de 2026 e pela variação acumulada positiva do INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026.	
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos” do Termo de Securitização.	
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos” do Termo de Securitização.	
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos” do Termo de Securitização.	
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos” do Termo de Securitização.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “Garantias” do Termo de Securitização.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento 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.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “Fatores de Risco” do Termo de Securitização.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.

Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

Capítulo
Distribuição e Oferta

Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para:

Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e

Negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do Boletim de Subscrição, que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160, tais como: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais, a qualquer momento; (b) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

Publicidade da Oferta. Após o início do período de distribuição dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4., é permitido à Emissora, à Devedora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

Caso não tenha havido o período de oferta a mercado, nos termos do artigo 59, § 4º, da Resolução CVM 60, a Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição, desde que observado o montante de, no mínimo R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

Diante da hipótese prevista na cláusula 4.6 acima, após a definição da quantidade de CRI a ser objeto de colocação e integralização, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessário nova aprovação societária da Emissora e/ou qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia.

Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Distribuição da totalidade dos CRI.

Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) livremente a Investidores Profissionais; (ii) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) ao público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Direito ao Recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Capítulo
Integralização

Integralização. Os CRI serão subscritos em mais de uma data e integralizados em mais de uma Data de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI).

As Integralizações (CRI) somente serão realizadas após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Integralização (CRI) (ou a sua dispensa), nos termos do Lastro.

As Integralizações CRI devem observar os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio. Caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização (CRI).

Capítulo
Remuneração, Amortização e Resgate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Remuneração. A remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado desde a primeira Data de Integralização (CRI), válido para todas as séries, e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos.

Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente pela variação positiva acumulada do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathrm{SDA} = \mathrm{SDB} \times \mathrm{C}$$

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = Saldo devedor na primeira Data de Integralização ou o saldo do valor nominal unitário atualizado após cada amortização dos CRI, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$\mathrm{C} = \left(\frac{\mathrm{NI}_{\mathrm{m}-2}}{\mathrm{NI}_{\mathrm{m}-3}}\right)^{\frac{\mathrm{dcp}}{\mathrm{dct}}}$$

Onde:

NIm-2= Número Índice do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2025, será utilizado o número índice do mês de novembro de 2024;

NIm-3= Número Índice do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2025, será utilizado o número índice do mês de outubro de 2024;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2025, o dcp será o número de dias corridos entre a data da primeira Integralização dos CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá 20 de janeiro de 2025, o dct será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NIm-2 até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas nos Cronogramas de Pagamentos por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

A aplicação do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 observará o disposto abaixo:

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026.

Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deve convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberação sobre o novo parâmetro para cálculo da atualização monetária da Operação. Tal deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para sua realização em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

Tanto o IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 quanto o novo índice citado acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da atualização monetária ou caso a assembleia geral de titulares dos CRI não seja realizada no prazo indicado no Lastro, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (a) de encerramento da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (b) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.

Caso o IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária, permanecendo o último IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026 conhecido anteriormente a ser utilizada até a referida data da divulgação.

Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a respectiva fórmula:

J = SDA × (Fator de Juros-1)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Onde:

J = Valor nominal unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{\text{i}}{100} + 1\right)^{\frac{30}{360}}\right]^{\frac{\text{dcp}}{\text{dct}}}$$

Onde:

i = 12,0000 (doze inteiros) até 20 de maio de 2026 e 9,0000 (nove inteiros) a partir de 21 de maio de 2026 para os CRI da 1ªSerie e,

i = 9,0000 (nove inteiros) para os CRI da 2ªSerie

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{AMI} = \text{SDA} \times \text{TAI}$$

Onde:

AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com os Cronogramas de Pagamentos.

Cálculo de Saldo Devedor. O Saldo devedor atualizado dos CRI será calculado da seguinte forma:

$$\text{SDR} = \text{SDA} - \text{AMI}$$

SDR = Saldo devedor atualizado remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, “SDR” assume o lugar de “SDB” para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula, sendo que quando da amortização das Notas, os CRI serão também, proporcionalmente amortizados nos termos presente do Termo de Securitização.

A Amortização das Notas e, consequentemente, dos CRI, será realizada somente nas respectivas Datas de Pagamento indicadas para tanto no Cronograma de Pagamentos, indicado no referido Anexo do Lastro.

Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos dos CRI no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

Os valores devidos a título de Amortização serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula indicada na Cláusula 6.5. acima.

A Amortização deve sempre abranger, proporcionalmente, todos os CRI.

Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão dos CRI.

Resgate Antecipado Compulsório. As Notas, e consequentemente, os CRI, serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula, sendo que quando do resgate das Notas, os CRI também serão proporcionalmente resgatados, nos termos do presente Termo de Securitização.

A Devedora deve realizar o resgate antecipado compulsório na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos da Cláusula 7.1. abaixo.

Os recursos recebidos como produto de Resgate Antecipado Compulsório devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

As Notas objeto de Resgate Antecipado Compulsório serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo. Será permitida, a qualquer tempo, a realização de Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Resgate Antecipado Facultativo (em conjunto, o “Pré-Pagamento Facultativo”), sem a cobrança de prêmio.

Em qualquer hipótese, a amortização extraordinária das notas e, consequentemente, dos CRI, deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas.

O Pré-Pagamento Facultativo só poderá ser realizado nas Datas de Aniversário e desde que comunicado com, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência pela Devedora.

Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Pré-Pagamento Facultativo solicitado, sendo certo que, caso a Devedora não o realize, tal fato será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Os recursos necessários para realização do Pré-Pagamento Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta da Operação, até às 15:00hs (quinze horas) do 2° (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada o respectivo Pré-Pagamento Facultativo.

Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data do Pré-Pagamento Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

Caso a Devedora não proceda à aquisição do imóvel objeto da matrícula 67895 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP até 31 de março de 2025 e desde que referido imóvel não inviabilize a implementação do Empreendimento, o recurso correspondente ao referido imóvel Destinatário que estiver depositado na Conta da Operação deverá ser utilizado para (i) recompor o Fundo de Despesas, caso o saldo esteja inferior ao seu valor mínimo e (ii) após a recomposição do Fundo de Despesas, amortizar as Notas e, consequentemente dos CRI, sendo que, neste caso, não será devido Prêmio.

Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável, observada a incidência da Remuneração, na forma do Anexo “Fórmulas”

Cronogramas de Pagamentos. Os Cronogramas de Pagamentos, inicialmente, são aqueles constantes do Anexo “Cronogramas de Pagamentos” e poderão ser alterados pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

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

A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

Capítulo
Vencimento Antecipado

Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme indicados no Anexo “Eventos de Vencimento Antecipado” do presente Termo de Securitização.

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI, após a Securitizadora notificar previamente a Devedora, observadas as previsões e os prazos de cura estabelecidos no Lastro.

Na hipótese acima, caberá à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas, conforme o caso, e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela não declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a não declaração do vencimento antecipado.

Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para deliberar sobre o não vencimento antecipado das Notas, as Notas, serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI não serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas, conforme o caso, nos termos do Lastro.

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

Para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar à B3, sobre o tal evento de pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

Capítulo
Despesas

Responsabilidade da Devedora. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos do Lastro e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos da Devedora, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Lastro.

Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta da Operação nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, caso não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que estes Titulares dos CRI inadimplentes tenham direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

Fundo de Despesas. O Fundo de Despesa também é Garantia da Operação.

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

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

Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesa, para o pagamento de Obrigações Garantidas assumidas nos Documentos da Operação.

Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.5.3, todo e qualquer recurso existente no Fundo de Despesas, que exceda o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, desde que respeitado o LTV, poderá ser utilizado pela Securitizadora para o pagamento de Obrigações Garantidas assumidas nos Documentos da Operação, ou poderá ser liberado à Devedora e/ou ao Avalista, conforme solicitação da Devedora neste sentido.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

Capítulo
Ordem de Pagamentos

Ordem de Pagamentos. Os valores depositados na Conta da Operação como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, do repasse dos 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios e de valores oriundos de qualquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com Cascata de Pagamentos.

Capítulo
Garantias

Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas neste Capítulo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exceto nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.4.7 e 5.5.5 do Lastro.

Disposições das Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

Regime de Afetação e Compartilhamento das Garantias. O Empreendimento se encontra submetido ao Regime de Afetação e, portanto, o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no(s) qual(is) será desenvolvido o Empreendimento, bem como os demais bens e diretos a ele(s) vinculado(s), constitui(em) patrimônio(s) de afetação separado(s), o(s) qual(is) responde(m) apenas pela(s) obrigação(ões) a ele(s) vinculada(s).

Aval. Os Avalistas compareceram ao Lastro para prestar o Aval, solidário, nos termos e condições estipulados no Lastro.

AFI. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos dos Contratos de AFI, os quais deverão ser celebrados, protocolados e registrados perante o RGI competente nos prazos indicados nos respectivos Contratos de AFI. Sendo certo que a mecânica de venda das Unidades deverá observar o disposto no Lastro e nos Contratos de AFI a esse respeito.

AFP. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP e do Lastro.

CF. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF e do Lastro.

Gestão dos Direitos Creditórios. Toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Devedora, conforme os termos e condições do Contrato de CF, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento, conforme disposto no Lastro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Liberação da AFI. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação das AFI que recai sobre as Unidades e, para tanto, deverá ser observado o disposto no Lastro e no Contrato de AFI a esse respeito.

Capítulo
LTV

LTV. O LTV deverá ser observado pela Devedora, a todo o tempo, após atingir 30% de vendas do Empreendimento, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

Verificação do LTV. A Securitizadora será responsável por verificar, mensalmente a partir do prazo previsto no item 11.1., o cumprimento do LTV, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora.

Descumprimento do LTV. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do LTV, a Securitizadora poderá utilizar os recursos disponíveis na Conta da Operação para recompor o LTV, nos termos da Cascata de Pagamentos e, caso tais recursos não sejam suficientes para tanto, a Securitizadora notificará a Devedora para que esta opte entre realizar o depósito na Conta da Operação (amortização extraordinária) ou incluir novas unidades do Empreendimento nas Unidades AFI, ambos em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, sob pena de vencimento antecipado das Notas, nos termos do item da Cláusula “Eventos de Vencimento Antecipado” do Lastro.

A Devedora deverá manifestar a opção por recomposição com recurso financeiro ou inclusão de novas Unidades AFI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, sendo certo que a notificação que trata a Cláusula “Descumprimento de LTV” do Lastro poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o LTV.

Caso, a Devedora opte pela recomposição com recurso financeiro, deverá notificar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário informando acerca da opção, e o recurso deverá ser depositado na Conta da Operação em até 5 (cinco) Dias Uteis, contados da data desta notificação.

Caso, a Devedora opte pela inclusão de novas Unidades AFI, deverá notificar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo estipulado no item 7.3.1 do Lastro, informando acerca das novas Unidades AFI do Empreendimento. As novas Unidades AFI deverão (i) ser obrigatoriamente Unidades do Empreendimento e o seu valor de Mercado atribuído será calculado com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas por tipologia e observando as devidas ponderações de andar, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas; e (ii) estarem livres e desembaraçados de quaisquer ônus, de acordo com a apresentação da matrícula atualizada, bem como apresentação de CND de Tributos Municipais e Federais. Nesta notificação, a Devedora deverá enviar todas as informações e documentos acima descritos, necessários à verificação, pela Securitizadora, das novas Unidades AFI a serem entregues para o reforço de garantia.

Além da inclusão de novas Unidades AFI indicadas na cláusula acima, a Devedora poderá substituir qualquer das Unidades AFI, por novas Unidades do Empreendimento em estoque, desde que mantido o LTV (“Substituição de Unidades”). A Substituição de Unidades seguirá o mesmo rito da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

inclusão de novas Unidades AFI indicada na cláusula acima e a liberação ocorrerá nos termos da Cláusula 6.1. e seguintes do Lastro.

Observados os requisitos acima, a formalização do instrumento da AFI deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora formalizar o seu aceite. Além disso, os registros aos quais os instrumentos em questão estiverem sujeitos deverão ser concluídos e comprovados à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, pela Devedora, em até 30 (trinta) dias de sua formalização, prorrogáveis por igual período, até 2 (duas) vezes, desde que a Devedora comprove que está envidando seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva as eventuais exigências do órgão responsável pelo registro.

Caso a Securitizadora constate que o montante de Unidades AFI apresentado não é suficiente para a recomposição do LTV, a Devedora terá o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data em que for formalmente comunicada por escrito pela Securitizadora sobre a insuficiência da garantia, para restabelecer o LTV. Neste caso, a Devedora deverá realizar um aporte, com recursos próprios, na Conta da Operação, em montante suficiente para regularização.

Caso a Devedora e/ou os Avalistas não recomponham o LTV nos termos acima, esta ficará sujeita ao pagamento da Multa por Descumprimento conforme cálculo estabelecido no Anexo “Fórmulas” do Lastro, até o devido reestabelecimento.

Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora poderá incorporar no Saldo Devedor da NC e consequentemente dos CRI, em cada Data de Aniversário, o valor correspondente a Multa por Descumprimento.

Fica estabelecido que a apuração do LTV ora descrito somente ocorrerá após se atingir 30% de venda de unidades do Empreendimento.

Capítulo
Patrimônio Separado

Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;

Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta da Operação, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como a Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário, as quais serão auditadas por auditor independente.

Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta da Operação fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta da Operação de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

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

Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou

Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Na Assembleia de Titulares de CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM n.º 60 e observado do disposto neste instrumento.

Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante

Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias, nos moldes do Anexo "Termo de Liberação de Garantias" deste instrumento.

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; e

Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Operação, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas cláusulas 12.6. a 12.6.5. acima.

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

Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

Exclusivamente os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens "(i)" a "(iii)" acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

A Assembleia para os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição ou destituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento na forma abaixo prevista.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

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 de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo
Securitizadora

Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;

Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;

Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;

Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que 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;

Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;

Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, 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 dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

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 às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;

Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma 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 Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;

Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;

Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e

Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Encaminhar para o Agente Fiduciário dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas dos Fiadores ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração de imposto de renda dos Fiadores pessoa física, conforme aplicável;

Dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

Dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes 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;

Dentro de 05 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

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

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

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

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

Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

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

Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;

É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta da Operação;

Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta da Operação ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à Operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e

Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e

Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento.

A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo
Agente Fiduciário

Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos 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;

Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;

Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

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, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;

Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

Disponibilizar diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu website;

Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;

Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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 para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

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

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

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

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

Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

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

Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, observados os Fatores de Risco descritos no anexo deste instrumento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no valor do capital social das Sociedades, previsto em seu contrato social, as Participações são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) com base no valor convencionados pelas partes do(s) Imóvel(is) Garantia alienado(s) fiduciariamente, este(s) é(são) insuficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) não há como verificar a suficiência ou não dos Direitos Creditórios objeto do Contrato de CF, uma vez que os Direitos Creditórios estão sob condição suspensiva bem como serão decorrentes do fluxo de venda das unidades dos Imóvel(is) de forma que a performance acima dependerá do esforço de vendas pela Devedora. No mais, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. O Aval é uma garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir, garantia fidejussória prestada pelo Avalista em favor de terceiros, e ainda, o Aval pode ser afetado pela existência de dívidas do Avalista de natureza fiscais, trabalhistas ou com algum tipo de preferência, não sendo realizada análise no todo ou em parte, do passivo da Avalista;

Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e

Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

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

Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

Remuneração. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, o valor previsto no Anexo “Despesas da Operação”, qual seja: (i) à título de implementação, será devida parcela única de R$ 5.000,00 devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcela anual corresponde a R$ 17.000,00 cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes ou até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela anual da Tabela 1 será paga a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI ou eventuais séries adicionais, (iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2025 e assim sucessivamente até a total comprovação integral da Destinação dos Recursos (independentemente da comprovação enviada) sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “ii” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; (iv) adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. As parcelas citadas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário.

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

O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3.

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

O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

Capítulo
Assembleia

Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

A substituição do Agente Fiduciário;

O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;

A concessão de waivers;

A liquidação do Patrimônio Separado;

A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

A modificação das características atribuídas aos CRI.

Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

Pela Securitizadora;

Pelo Agente Fiduciário; e

Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 50% +1 dos CRI em Circulação; ou

Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

Ao representante da Securitizadora;

À Emissora;

Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;

Ao Agente Fiduciário; ou

À pessoa designada pela CVM.

Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iii) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (iv) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (v) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, por Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação. As deliberações relativas à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI deverão ser aprovadas apenas pelos Titulares dos CRI da respectiva série cujos Juros Remuneratórios forem reduzidos, sendo certo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

que o quórum para esta deliberação específica será a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva série.

Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco e os votos dado por Titulares de CRI que estejam em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informados na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia 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 investidor.

Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

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

Capítulo
Término

Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas verificadas pela Securitizadora, esta se obriga a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida liquidação e do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário após o resgate integral dos CRI.

Saldo do Patrimônio Separado. Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta da Operação após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes no(s) Fundo(s) e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Devedora. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Devedora, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula “Quitação”.

Capítulo
Fatores de Risco

Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Capítulo
Tributação

Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

Capítulo
Publicidade

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.cpsec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e

Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo
Registro

Custódia e Registro. O Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrados na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

Capítulo
Comunicações

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

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano
CEP 01.451-000 – São Paulo, SP
At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br;

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CEP 04.578-910, São Paulo, SP
At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

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

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

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

Capítulo
Disposições Gerais

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

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

Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

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

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

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

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

Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

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

Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

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

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

Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

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

Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, 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 os participantes da Operação.

Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

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

Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

Capítulo
Legislação e Foro

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Página de Assinaturas

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

CPF n.º: 250.333.968-97

E-mail: rarruy@nmcapital.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF n.º: 011.155.984-73

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 090.766.477-63

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Testemunhas

Nome: Wendell Luiz Teixeira Almeida

CPF n.º: 173.660.837-12

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Mara Cristina Lima

CPF n.º: 148.236.208-28

E-mail: mlima@cpsec.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Cronogramas de Pagamentos – Série 1 e Série 2

	Data de Aniversário	Data de Pagamento CRI	Incorpora Juros?	% Tai_Serie1	% Tai_Serie2
Emissão	13/12/2024				
1	20/01/2025	21/01/2025	Não	0,0000%	0,0000%
2	20/02/2025	21/02/2025	Não	0,0000%	0,0000%
3	20/03/2025	21/03/2025	Não	0,0000%	0,0000%
4	20/04/2025	23/04/2025	Não	0,0000%	0,0000%
5	20/05/2025	21/05/2025	Não	0,0000%	0,0000%
6	20/06/2025	23/06/2025	Não	0,0000%	0,0000%
7	20/07/2025	22/07/2025	Não	0,0000%	0,0000%
8	20/08/2025	21/08/2025	Não	0,0000%	0,0000%
9	20/09/2025	23/09/2025	Não	0,0000%	0,0000%
10	20/10/2025	21/10/2025	Não	0,0000%	0,0000%
11	20/11/2025	24/11/2025	Não	0,0000%	0,0000%
12	20/12/2025	23/12/2025	Não	0,0000%	0,0000%
13	20/01/2026	21/01/2026	Não	0,0000%	0,0000%
14	20/02/2026	23/02/2026	Não	0,0000%	0,0000%
15	20/03/2026	23/03/2026	Não	0,0000%	0,0000%
16	20/04/2026	22/04/2026	Não	0,0000%	0,0000%
17	20/05/2026	21/05/2026	Não	0,0000%	0,0000%
18	20/06/2026	23/06/2026	Não	0,0000%	0,0000%
19	20/07/2026	21/07/2026	Não	0,0000%	0,0000%
20	20/08/2026	21/08/2026	Não	0,0000%	0,0000%
21	20/09/2026	22/09/2026	Não	0,0000%	0,0000%
22	20/10/2026	21/10/2026	Não	0,0000%	0,0000%
23	20/11/2026	24/11/2026	Não	0,0000%	0,0000%
24	20/12/2026	22/12/2026	Não	0,0000%	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

25	20/01/2027	21/01/2027	Não	0,0000%	0,0000%
26	20/02/2027	23/02/2027	Não	0,0000%	0,0000%
27	20/03/2027	23/03/2027	Não	0,0000%	0,0000%
28	20/04/2027	22/04/2027	Não	0,0000%	0,0000%
29	20/05/2027	21/05/2027	Não	0,0000%	0,0000%
30	20/06/2027	22/06/2027	Não	0,0000%	0,0000%
31	20/07/2027	21/07/2027	Não	0,0000%	0,0000%
32	20/08/2027	23/08/2027	Não	0,0000%	0,0000%
33	20/09/2027	21/09/2027	Não	0,0000%	0,0000%
34	20/10/2027	21/10/2027	Não	0,0000%	0,0000%
35	20/11/2027	23/11/2027	Não	0,0000%	0,0000%
36	20/12/2027	21/12/2027	Não	0,0000%	0,0000%
37	20/01/2028	21/01/2028	Não	0,0000%	0,0000%
38	20/02/2028	22/02/2028	Não	0,0000%	0,0000%
39	20/03/2028	21/03/2028	Não	0,0000%	0,0000%
40	20/04/2028	24/04/2028	Não	0,0000%	0,0000%
41	20/05/2028	23/05/2028	Não	0,0000%	0,0000%
42	20/06/2028	21/06/2028	Não	0,0000%	0,0000%
43	20/07/2028	21/07/2028	Não	0,0000%	0,0000%
44	20/08/2028	22/08/2028	Não	0,0000%	0,0000%
45	20/09/2028	21/09/2028	Não	0,0000%	0,0000%
46	20/10/2028	23/10/2028	Não	0,0000%	0,0000%
47	20/11/2028	22/11/2028	Não	0,0000%	0,0000%
48	20/12/2028	21/12/2028	Não	0,0000%	0,0000%
49	20/01/2029	23/01/2029	Não	0,0000%	0,0000%
50	20/02/2029	21/02/2029	Não	0,0000%	0,0000%
51	20/03/2029	21/03/2029	Não	0,0000%	0,0000%
52	20/04/2029	23/04/2029	Não	0,0000%	0,0000%
53	20/05/2029	22/05/2029	Não	0,0000%	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

54	20/06/2029	21/06/2029	Não	0,0000%	0,0000%
55	20/07/2029	23/07/2029	Não	0,0000%	0,0000%
56	20/08/2029	21/08/2029	Não	0,0000%	0,0000%
57	20/09/2029	21/09/2029	Não	0,0000%	0,0000%
58	20/10/2029	23/10/2029	Não	0,0000%	0,0000%
59	20/11/2029	22/11/2029	Não	0,0000%	0,0000%
60	20/12/2029	21/12/2029	Não	0,0000%	0,0000%
61	20/01/2030	22/01/2030	Não	0,0000%	0,0000%
62	20/02/2030	21/02/2030	Não	0,0000%	0,0000%
63	20/03/2030	21/03/2030	Não	0,0000%	0,0000%
64	20/04/2030	23/04/2030	Não	0,0000%	0,0000%
65	20/05/2030	21/05/2030	Não	0,0000%	0,0000%
66	20/06/2030	24/06/2030	Não	0,0000%	0,0000%
67	20/07/2030	23/07/2030	Não	0,0000%	0,0000%
68	20/08/2030	21/08/2030	Não	0,0000%	0,0000%
69	20/09/2030	23/09/2030	Não	0,0000%	0,0000%
70	20/10/2030	22/10/2030	Não	0,0000%	0,0000%
71	20/11/2030	22/11/2030	Não	0,0000%	0,0000%
72	20/12/2030	23/12/2030	Não	0,0000%	0,0000%
73	20/01/2031	21/01/2031	Não	0,0000%	0,0000%
74	20/02/2031	21/02/2031	Não	0,0000%	0,0000%
75	20/03/2031	21/03/2031	Não	0,0000%	0,0000%
76	20/04/2031	23/04/2031	Não	0,0000%	0,0000%
77	20/05/2031	21/05/2031	Não	0,0000%	0,0000%
78	20/06/2031	23/06/2031	Não	0,0000%	0,0000%
79	20/07/2031	22/07/2031	Não	0,0000%	0,0000%
80	20/08/2031	21/08/2031	Não	0,0000%	0,0000%
81	20/09/2031	23/09/2031	Não	0,0000%	0,0000%
82	20/10/2031	21/10/2031	Não	0,0000%	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

83	20/11/2031	24/11/2031	Não	0,0000%	0,0000%
84	20/12/2031	23/12/2031	Não	0,0000%	0,0000%
85	20/01/2032	21/01/2032	Não	0,0000%	0,0000%
86	20/02/2032	23/02/2032	Não	0,0000%	0,0000%
87	20/03/2032	23/03/2032	Não	0,0000%	0,0000%
88	20/04/2032	22/04/2032	Não	0,0000%	0,0000%
89	20/05/2032	21/05/2032	Não	0,0000%	0,0000%
90	20/06/2032	22/06/2032	Não	100,0000%	100,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Destinação de Recursos

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

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

Os recursos líquidos (descontadas as retenções) obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para gastos futuros no custeio de 82% (oitenta e dois por cento) das despesas imobiliárias (observado o disposto no item 6, abaixo) diretamente atinentes à aquisição e desenvolvimento de empreendimento (“Despesas Imobiliárias”) no(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“Imóvel(is) Destinatário(s)”):

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Matrículas	Cartório	Sociedade Destinatária
1	1.351, 30.139, 58.995, 59.860, 68.634, 73.894 e 98.063	13º RGI de São Paulo,SP	Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (CNPJ 55.629.197.0001-14)

A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado aos Imóveis Destinatários	Montante de recursos destinados à aquisição e desenvolvimento de empreendimento nos Imóveis Destinatários decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
1	Custeio de 82% das Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) com a aquisição e desenvolvimento de empreendimento nos Imóveis.	100%	18% das Despesas Imobiliárias a incorrer.	Não

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Para fins exemplificativos dos documentos relativos à destinação do item “1”, acima, os seguintes tipos de documentos serão aceitos para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“Documentos de Destinação”), no qual serão enviados no prazo do item “13”, abaixo.

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

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas

O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora para fins de verificação da comprovação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição (i.e: preço, correção monetária, eventual penalidade moratória a ser paga aos terrenistas) e desenvolvimento de empreendimento (i.e: materiais de obra, serviços de construção), e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com Cartórios e/ou com advogados na elaboração/negociação/lavratura e registro de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente instrumento, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos documentos necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

2ºSemestre/24	1ºSemestre/25
R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais)	R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

A Devedora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, semestralmente, no dia 15 do mês subsequente ao fechamento dos semestres findos em dezembro e junho (“Relatório Semestral”), e até a destinação integral dos recursos captados, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no modelo abaixo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação enviados pela Devedora e relativos ao semestre anterior aos meses aqui mencionados, observado que o primeiro envio do Relatório Semestral pela Devedora ao Agente Fiduciário será em 15 de julho de 2025:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

{Qualificação da Devedora}, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Devedora"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("Lastro"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/ etapa do projeto: aquisição, construção e/ou reforma	Documento (N.º das Notas Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}
Total destinado no semestre								{==} %
Valor desembolsado								R$ {==}
Saldo a destinar								R$ {==}
Valor Total da Operação								R$ {==}

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

O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos.

Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, desde que aprovado em Assembleia (CRI).

Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Fórmulas

LTV. O LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula, e deverá se iniciar a partir do momento em que o Empreendimento atingir 30% de vendas:

$$\text{LTV} = \frac{\text{Saldo Devedor Atualizado das NCs}}{(\text{VGV a receber do Vendido} + 80\% * \text{VGV do Estoque})} =< 70\%$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado da NC = Saldo Devedor Atualizado das NCs, na data do cálculo.

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades AFI Vendidas objeto de garantia, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes

VGV Estoque = Valor total das Unidades AFI em estoque objeto de garantia, se houver, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas.

Multa por Descumprimento. A Multa por Descumprimento será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

4% a.a. (quatro por cento) ao ano sobre o saldo devedor atualizado das Notas na data de notificação do descumprimento, calculado pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento ou próxima Data de Aniversário, o que primeiro ocorrer.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Despesas da Operação

Tabela 1

Emissão	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Total
Securitizadora (emissão, distribuição, ccb e etc)	CPSec	Fixo	250.000,00	12,15%	284.575,98
Assessoria Juridica	PN	Fixo	140.000,00	9,25%	154.269,97
Pré-Registro por Integralização	B3	0,0290%	23.200,00	0,00%	23.200,00
Liquidação Financeira (inicial)		0,0013%	1.025,60	0,00%	1.025,60
Registro do CCI		0,0010%	1.050,00	0,00%	1.050,00
Taxas e Emolumentos_Registro Oferta	CVM	0,0300%	31.500,00	0,00%	31.500,00
Agente Fiduciário Implantação	OT	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Remuneração Agente Fiduciário 1ªAnual	OT	Fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17
Implementação e registro CCI	OXY	Por CCI	2.300,00	9,65%	2.545,66
Custodia da CCI - 1º anual	OXY	Fixo	3.500,00	9,65%	3.873,82
Reembolso Custo B3 CCI	OXY	Fixo	1.050,00	0,00%	1.050,00
Escriturador NC	OT	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Despesas Iniciais (flat)					539.516,76

Tabela 2

Manutenção	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Total	Periodicidade
Taxa de Administração do CRI	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52	Mensal
Manutenção B3	CETIP	Variável	350,00	0,00%	350,00	Mensal
Custodia CCI B3		Variável	1.050,00	0,00%	1.050,00	Mensal
Integralização CRI - 2ªTranche		Variável	7.250,00	0,00%	7.250,00	Única
Banco Escriturador	Itau	Fixo	1.500,00	0,00%	1.500,00	Mensal
Contabilidade e Auditoria Mensal	Projeto/UHY	Fixo	500,00	0,00%	500,00	Mensal
Relatorio de Auditoria Anual	UHY	Fixo	3.500,00	0,00%	3.500,00	Anual

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Agente Fiduciário	OT	fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17	Anual
Analise Destinação Recurso	OT	fixo	1.200,00	12,15%	1.365,96	Semestral
Custódia CCI	OXY	fixo	3.500,00	9,65%	3.873,82	Anual
Escriturador NC	OT	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52	Anual
Diversos (Motoboy, serviço bancário, etc)		Variável	500,00	0,00%	500,00	Mensal
Despesas recorrentes						

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

Remuneração da Securitizadora: refere-se à remuneração de estruturação da Operação, bem como o custo do Coordenador Lider, no montante bruto de R$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), além da primeira parcela da taxa de administração do CRI da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, nos valores estipulados na Tabela 1, acima.

Remuneração do Agente Fiduciário: (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) a primeira parcela da remuneração anual do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) estipulado na Tabela 1, acima. As parcelas citadas nas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Remuneração do Escriturador das Notas: a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

Remuneração da Instituição Custodiante da CCI: a primeira parcela da remuneração da Instituição Custodiante da CCI referente aos serviços de Custódia da CCI no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

Remuneração do Assessor Legal: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Remuneração da B3: a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro, liquidação financeira e custódia da CCI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

Taxas e Emolumentos: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação1: todas as Despesas Iniciais serão pagas após a primeira Data de Integralização (CRI) (e, portanto, da primeira Data de Integralização (NC)) de acordo com o envio dos documentos comprobatórios pelos prestadores de serviço, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

Observação2: caso, após a formalização da operação, a 1ª Integralização demore a ocorrer até o cumprimento das condições precedentes, nos termos do Lastro, será de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais despesas que incorram referente ao Custo Flat ou Despesas Recorrentes

Observação3: no valor das Despesas Iniciais, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre as Remunerações, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

Taxa de Administração da Securitizadora: pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas até o 2º dia útil dos meses subsequentes até o encerramento do Patrimônio Separado ou a liquidação integral dos CRI o que por último ocorrer. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) execução das Garantias; (b) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (c) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo “Relatório de Horas”;

Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais pelo serviço ordinário e semestrais da destinação dos recursos, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A (i) primeira parcela anual será paga como Despesa Inicial, nos termos acima até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI enquanto a (ii) parcela cada data de verificação semestral da Destinação dos Recursos, a serem pagas nos dias 15 de julho e 15 de janeiro, sendo a primeira devida em 15 de julho de 2025 e assim sucessivamente até a total comprovação integral da Destinação dos Recursos (independentemente da comprovação enviada)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "ii" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela anual da Tabela 1 será paga a título de "abort fee". A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI ou eventuais séries adicionais. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. As parcelas citadas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados nos termos acima previstos;

Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, no mês subsequente a 1ª Integralização, e sucessivamente nos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

Remuneração do Escriturador das Notas, em parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

Remuneração da Instituição Custodiante da CCI, em parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas mensais ou anuais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, até o encerramento do Patrimônio Separado;

Remuneração da contabilidade responsável pela contabilização do Patrimônio Separado: parcelas mensais ou anuais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, até o encerramento do Patrimônio Separado;

Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Sendo certo que esta despesa se iniciará somente com o lançamento e venda das Unidades do Empreendimento, até a liquidação integral dos CRI;

Remuneração do Agente de Medição: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga no mês subsequente ao primeiro mês da prestação de serviços, até a liquidação integral dos CRI;

Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou ao(s) Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta da Operação e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais e com assessores legais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;

Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

Remuneração dos prestadores de serviços;

Despesas com sistema de processamento de dados;

Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

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, bem como em caso de Eventos de Vencimento Antecipado;

As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

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 ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação, observado o disposto na Nota Comercial;

Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 13 de dezembro de 2024			
SÉRIE	Unica	NÚMERO	Mos01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.							
CNPJ: 31.468.139/0001-98							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
OXY Companhia Hipotecária S.A							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
Endereço: Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004							
Bairro	Higienópolis	Cidade	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90.520-002
3. DEVEDORA:							
Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.							
CNPJ: 55.629.197/0001-14							
Endereço: Rua Francisco Leitão, 653, conjunto 42							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05414-020
4. TÍTULO:							
As notas comerciais emitidas pela Devedora em 13 de dezembro de 2024, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e subscritas pela Securitizadora (“Termo de Emissão”)							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI: R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Cartório	Matrículas	Endereço	Proprietário				

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

13º RGI de São Paulo,SP	1.351, 30.139, 58.995, 59.860, 68.634, 73.894 e 98.063	Rua Augusta nº 2.247, Cerqueira César, CEP 01413-000, São Paulo/SP	Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (CNPJ 55.629.197/0001-14)

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:	
Data e Local:	13 de dezembro de 2024, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	2.746 (dois mil setecentos e quarenta e seis dias, a contar da Data de Emissão da CCI.
Valor do Principal:	R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Termo de Emissão.
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 12,00% (doze por cento) ao ano até 20 de maio de 2026 e 9,00% (nove por cento) ao ano a partir de 21 de maio de 2026 com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, observado o disposto no Termo de Emissão.
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação mensal positiva acumulada do IPCA até 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026
Data de Vencimento Final:	20 de junho de 2032
Encargos Moratórios:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Termo de Emissão.
8. GARANTIAS:	
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundo de Despesas; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

	Data de Aniversário /Pagamento	Incorpora Juros?	% Tai
Emissão	13/12/2024		
1	20/01/2025	Não	0,0000%
2	20/02/2025	Não	0,0000%
3	20/03/2025	Não	0,0000%
4	20/04/2025	Não	0,0000%
5	20/05/2025	Não	0,0000%
6	20/06/2025	Não	0,0000%
7	20/07/2025	Não	0,0000%
8	20/08/2025	Não	0,0000%
9	20/09/2025	Não	0,0000%
10	20/10/2025	Não	0,0000%
11	20/11/2025	Não	0,0000%
12	20/12/2025	Não	0,0000%
13	20/01/2026	Não	0,0000%
14	20/02/2026	Não	0,0000%
15	20/03/2026	Não	0,0000%
16	20/04/2026	Não	0,0000%
17	20/05/2026	Não	0,0000%
18	20/06/2026	Não	0,0000%
19	20/07/2026	Não	0,0000%
20	20/08/2026	Não	0,0000%
21	20/09/2026	Não	0,0000%
22	20/10/2026	Não	0,0000%
23	20/11/2026	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	24	20/12/2026	Não	0,0000%	
	25	20/01/2027	Não	0,0000%	
	26	20/02/2027	Não	0,0000%	
	27	20/03/2027	Não	0,0000%	
	28	20/04/2027	Não	0,0000%	
	29	20/05/2027	Não	0,0000%	
	30	20/06/2027	Não	0,0000%	
	31	20/07/2027	Não	0,0000%	
	32	20/08/2027	Não	0,0000%	
	33	20/09/2027	Não	0,0000%	
	34	20/10/2027	Não	0,0000%	
	35	20/11/2027	Não	0,0000%	
	36	20/12/2027	Não	0,0000%	
	37	20/01/2028	Não	0,0000%	
	38	20/02/2028	Não	0,0000%	
	39	20/03/2028	Não	0,0000%	
	40	20/04/2028	Não	0,0000%	
	41	20/05/2028	Não	0,0000%	
	42	20/06/2028	Não	0,0000%	
	43	20/07/2028	Não	0,0000%	
	44	20/08/2028	Não	0,0000%	
	45	20/09/2028	Não	0,0000%	
	46	20/10/2028	Não	0,0000%	
	47	20/11/2028	Não	0,0000%	
	48	20/12/2028	Não	0,0000%	
	49	20/01/2029	Não	0,0000%	
	50	20/02/2029	Não	0,0000%	
	51	20/03/2029	Não	0,0000%	
	52	20/04/2029	Não	0,0000%	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

	53	20/05/2029	Não	0,0000%	
	54	20/06/2029	Não	0,0000%	
	55	20/07/2029	Não	0,0000%	
	56	20/08/2029	Não	0,0000%	
	57	20/09/2029	Não	0,0000%	
	58	20/10/2029	Não	0,0000%	
	59	20/11/2029	Não	0,0000%	
	60	20/12/2029	Não	0,0000%	
	61	20/01/2030	Não	0,0000%	
	62	20/02/2030	Não	0,0000%	
	63	20/03/2030	Não	0,0000%	
	64	20/04/2030	Não	0,0000%	
	65	20/05/2030	Não	0,0000%	
	66	20/06/2030	Não	0,0000%	
	67	20/07/2030	Não	0,0000%	
	68	20/08/2030	Não	0,0000%	
	69	20/09/2030	Não	0,0000%	
	70	20/10/2030	Não	0,0000%	
	71	20/11/2030	Não	0,0000%	
	72	20/12/2030	Não	0,0000%	
	73	20/01/2031	Não	0,0000%	
	74	20/02/2031	Não	0,0000%	
	75	20/03/2031	Não	0,0000%	
	76	20/04/2031	Não	0,0000%	
	77	20/05/2031	Não	0,0000%	
	78	20/06/2031	Não	0,0000%	
	79	20/07/2031	Não	0,0000%	
	80	20/08/2031	Não	0,0000%	
	81	20/09/2031	Não	0,0000%	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

82	20/10/2031	Não	0,0000%
83	20/11/2031	Não	0,0000%
84	20/12/2031	Não	0,0000%
85	20/01/2032	Não	0,0000%
86	20/02/2032	Não	0,0000%
87	20/03/2032	Não	0,0000%
88	20/04/2032	Não	0,0000%
89	20/05/2032	Não	0,0000%
90	20/06/2032	Não	100,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Declaração da Securitizadora

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 116, na categoria "S2", com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Securitizadora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 22ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Instrução da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta da Operação, bem como sobre os recursos decorrentes destes;

Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S2", concedido sob o n.º 116, encontra-se atualizado.

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

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

CPF n.º: 250.333.968-97

E-mail: rarruy@nmcapital.com.br

Anexo
Declaração da Instituição Custodiante

A OXY Companhia Hipotecária S.A, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado nesta data ("Termo de Securitização") declara a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("Securitizadora"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Securitizadora, (i) os Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) os Boletins de Subscrição (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização; (v) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), se houver; e (vi) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (iv) acima.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024

Oxy Companhia Hipotecária S.A.

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

CPF n.º: 488.920.760-00

E-mail:
estruturadas@oxycreditoimobiliario.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Declaração do Coordenador Lider

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, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª séries da 22ª emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade Categoria "S2", devidamente registrada perante a CVM, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou 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 pela Securitizadora no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado nesta data.

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

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliarios Ltda.

Nome: José Ricardo Pinheiro	Nome: Silvan Barros Suassuna
CPF n.º: 153.095.018-00	CPF n.º: 082.805.188-78
E-mail: jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br	E-mail: silvan.suassuna@terrainvestimentos.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 22ª

Número de Séries: 2

Emissor: Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98

Quantidade: 105.000

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 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.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e
Silva

Cargo: Diretor Estatutário

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CPF nº: 001.362.577-20

E-mail: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: [=] 01 Via	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI	Nº [=]

Para os fins deste boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Termo de Securitização") firmado em 13 de dezembro de 2024, entre a Emissora, abaixo identificada, e o Agente Fiduciário, abaixo identificado, referente às 1ª e 2ª séries da 22ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("CRI").

EMISSORA

Emissora:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "Companhia Securitizadora" e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 31.468.139/0001-98.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão			R$	R$
São Paulo, SP	Emissão: 13/12/2025 Vencimento Final: 21/03/2030	22ª	2	105.000 (cento e cinco mil)	1.000,00 na Data de Emissão	R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) na Data de Emissão

FORMA DE PAGAMENTO DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

AMORTIZAÇÃO		JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa	Forma de Pagamento
Variação positiva mensal do IPCA ate 20 de maio de 2026 e INCC-DI a partir de 21 de maio de 2026	Na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização	1ª Serie: 12,00% (doze por cento) ao ano até 20 de maio de 2026. A partir de 21 de maio de 2026 será aplicado o percentual de 9,00% (nove por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias. 2ª Serie: 9,00%(nove por cento) ao ano.	Em cada Data de Pagamento, conforme tabela constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO		
Lastro:	Créditos imobiliários devidos pela Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Francisco Leitão, 653, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05414-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.629.197/0001-14 (“Mos 6”) por meio da emissão de notas comerciais nos termos do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Créditos Imobiliários (NC)” e “Termo de Emissão”, respectivamente).	
Forma:	Nominativa e escritural	
Garantias:	A presente Emissão contará com as seguintes garantias, conforme definidas no Termo de Securitização, observado o disposto no item (v) abaixo: Aval; AFI; AFP; CF; e Fundo de Despesas.	
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	CNPJ:
Data do Termo de Securitização:	13 de dezembro de 2024	36.113.876/0004-34
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR		

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Nome, ou Denominação Social:		CPF ou CNP:
[=]		[=]
Endereço:	Nº	Complemento:
[=]	[=]	[=]
Cidade:	UF:	País:
[=]	[=]	Brasil

VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS		
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR UNIDADE	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
[=]	R$ 1.000,00	R$ [=]

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os Valores Mobiliários serão integralizados em moeda corrente nacional e por meio do sistema de liquidação financeira da B3 - por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 22 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), em caráter irrevogável e irretratável, referente à 22ª Emissão das 1ª e 2ª séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de investidor profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou à Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”) por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Por fim, o Subscritor declara:

Ter ciência de que a Securitizadora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;

Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Securitizadora e constituem Patrimônio

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;

Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;

Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;

Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;

Ter ciência de que a Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

Ser investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”);

Ter ciência de que os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Subscritor dos CRI;

Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Securitizadora, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;

Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo “Fatores de Risco” do Termo de Securitização;

Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;

Ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;

Ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;

Ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;

Ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Securitizadora; e

Que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Securitizadora

São Paulo, [=] de [=] de 2024

_____

[=]

Na qualidade de Subscritor

_____

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Na qualidade de Emissora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

_____

_

Testemunha: Testemunha:

Nome: [=] Nome: [=]

CPF: [=] CPF: [=]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI

Os Titulares dos 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. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585").

Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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 ou a parcela do lucro presumido que exceder a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) (“Não Residentes 4373"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência e (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei nº. 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

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

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto Sobre Operações Financeiras
Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF")

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, 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 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, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

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 nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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 EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo 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,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. 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 capacidade de pagamento da Devedora.

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 EUA 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.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pelas Devedora

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta da Operação. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora perante a CVM

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM, nos termos da Resolução CVM 60, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora 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 Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

A Devedors dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do Lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Partes Relacionadas

A Devedora e os Garantidores são partes relacionadas, na medida que integram o mesmo grupo econômico Eduardo, Manoel e Matheus são administradores da Devedora, além de ser administrador da Holding, que, por sua vez, é sócia da Devedora. Assim sendo, a situação econômico-financeira dos Garantidores está relacionada à situação econômico-financeira da Devedora. Nesse sentido, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, afetando-as concomitantemente, o que poderia prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, eventual excussão das Garantias.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Crédito

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

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Notas, conforme o caso, e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade das Notas, conforme o caso, mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas, conforme o caso, e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Ainda, em relação à AFI, é possível que o valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da excussão da AFI, especialmente no procedimento de segundo leilão, conforme previsto nos Contratos de AFI, seja inferior ao valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização),caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, à Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do Lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Ausência de classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. A ausência de classificações de risco com relação aos CRI e/ou à Devedora para emissão ou durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderão encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Risco decorrente da distribuição parcial dos CRI

Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o montante mínimo estipulado na cláusula 4.6. do Termo de Securitização. Assim, caso a totalidade dos CRI não seja distribuída, os CRI remanescentes serão cancelados e o valor total da Oferta poderá ser alterado, o que poderá, ainda, prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Anexo
Termo de Liberação de Garantias

À {qualificação da devedora}
{endereço da devedora}

Ref.: Termo de liberação de garantias vinculadas à 22ª Emissão, da 1ª e 2ª séries, de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

A Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("Securitizadora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries de sua 22ª Emissão ("CRI") nos termos do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 22ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Mos 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 13 de dezembro de 2024 ("Termo de Securitização"), vem, por meio deste termo, declarar que as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação foram integralmente cumpridas e as Garantias estão, a partir desta data, liberadas de quaisquer ônus. Os termos iniciados com letra maiúscula e aqui não definidos têm o mesmo significado que lhes foram dados no Termo de Securitização.

Será permitida a assinatura eletrônica deste termo, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, [=] de [=] de 202[=] .

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(data e campo de assinaturas serão inseridos no momento da celebração do documento)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Anexo
Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R$ 53.900.000,00	Quantidade de ativos: 53900
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: INCC-DI + 11,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: .(I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, ACTO ? AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA DE OBRAS LTDA., ALAN GINZBERG e MARCELO GINZBERG; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede Fiduciariamente, em garantia, o imóvel de matrícula n° 289.320, registrado 15º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente as quotas, que representam 100% do Capital Social das Sociedades, bem com os direitos vinculados a elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como todos os direitos que estejam vinculados a garantia; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R$ 64.000.000,00	Quantidade de ativos: 64000
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela Fiadora, sendo ela: GAFISA S.A; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 200.973, registrado no 4° Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direito Creditórios, bem como todos os proveitos, frutos e direitos que estejam vinculados aos Direitos Creditórios; (IV) Fundo de Despesa; (V) Fundo de Obra;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R$ 35.300.000,00	Quantidade de ativos: 35300
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas, assim definidos no Termo de Securitização (II) Alienação Fiduciária de Participações: 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vanguarda Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ n° 05.248.587/0001-76. (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de Matrícula 167.356 e registrado no 2º RGI de Teresina/PI; (IV) Contrato de Cessão Fiduciária Studio Jóquei: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos do empreendimento Studio Jóquei V; (V) Contrato de Cessão Fiduciária sob condição suspensiva do Empreendimento (DS) e do Empreendimento (JN): Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios a serem listados no Contrato de Cessão Fiduciária; (VI) Fundos: Fundo de Despesas; (VII) Fundo de Obras;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R$ 25.800.000,00	Quantidade de ativos: 25800
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Garantias: (i) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA, HERITAGE OFFICE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA e CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, o imóvel de matrícula 126.128, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT de propriedade Heritage Office Construtora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena a posse indireta das Quotas, bem como todos os direitos relacionados a elas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente a posse e os Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R$ 117.660.000,00	Quantidade de ativos: 117660
Data de Vencimento: 21/09/2032	
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Wilson Borges Pereira IV; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel com matrícula nº 94.468 registrado no Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis do RJ I; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% do capital da ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado com as garantidoras ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA. e WILSON BORGES PEREIRA IV; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R$ 43.922.000,00	Quantidade de ativos: 43922
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R$ 28.033.000,00	Quantidade de ativos: 28033
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, ; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Obras;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R$ 197.130.000,00	Quantidade de ativos: 197130
Data de Vencimento: 21/05/2027	
Taxa de Juros: INCC-DI + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R$ 28.581.000,00	Quantidade de ativos: 28581
Data de Vencimento: 21/07/2028	
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R$ 55.558.000,00	Quantidade de ativos: 55558
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.726.031/0001-52, ELG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.102.145/0001-27, GERALDO BANDOCH JUNIOR; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 56.418 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedido todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R$ 165.000.000,00	Quantidade de ativos: 165000
Data de Vencimento: 21/03/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) RZK SOLAR 08 S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 40.060.745/0001-60; (b) USINA SOLAR RZK 15 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.235.939/0001-39; (c) USINA SOLAR RZK 22 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.971.393/0001-11; (d) USINA SOLAR RZK 24 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.237.123/0001-44; (e) USINA SOLAR RZK 25 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.495.644/0001-00; (f) USINA SOLAR RZK 27 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.979.998/0001-59; (g) USINA SOLAR RZK 32 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.393.091/0001-76; (h) USINA SOLAR RZK 33 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.224.228/0001-69; (i) USINA SOLAR RZK 34 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.804.920/0001-66; (j) USINA SOLAR RZK 37 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.239.596/0001-80; (k) USINA SOLAR RZK 48 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.949.060/0001-59; (l) USINA SOLAR RZK 49 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.059.447/0001-00; (m) USINA SOLAR RZK 54 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.069.288/0001-17. (n) RZK ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 28.133.664/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - (a) RZK SOLAR 08 S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 40.060.745/0001-60; (b) USINA SOLAR RZK 15 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.235.939/0001-39; (c) USINA SOLAR RZK 22 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.971.393/0001-11; (d) USINA SOLAR RZK 24 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.237.123/0001-44; (e) USINA SOLAR RZK 25 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.495.644/0001-00; (f) USINA SOLAR RZK 27 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.979.998/0001-59; (g) USINA SOLAR RZK 32 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.393.091/0001-76; (h) USINA SOLAR RZK 33 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.224.228/0001-69; (i) USINA SOLAR RZK 34 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.804.920/0001-66; (j) USINA SOLAR RZK 37 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.239.596/0001-80; (k) USINA SOLAR RZK	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

48 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.949.060/0001-59; (l) USINA SOLAR RZK 49 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.059.447/0001-00; (m) USINA SOLAR RZK 54 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.069.288/0001-17. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais relativos aos contratos descritos no Contrato de Cessão Fiduciária; (b) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das Devedoras decorrentes e/ou relativos às Contas Vinculadas descritas no Contrato de Cessão Fiduciária , conforme os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R$ 146.011.000,00	Quantidade de ativos: 146011
Data de Vencimento: 23/07/2030	
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) ANDRÉ PENAZZI GUEDES PEREIRA, (b) GERMANO GUEDES PEREIRA FILHO, (c) APGP PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.187.464/0001-52, (d) GGPF PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 29.970.504/0001-16; (e) GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.386.883/0001-98; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 39.446 Registro de Imóveis de Cabedelo - PB; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social da GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.386.883/0001-98; (iv) Cessão Fiduciárai de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R$ 31.650.000,00	Quantidade de ativos: 31650

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Data de Vencimento: 21/09/2027
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) DRAFT INC INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ n° 35.906.695/0001-38, (b) FABIO PRADO FERRARO, (c) ANITA PRADO FERRARO, (d) RICARDO CARRIEL AMARY; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Residencial Arruda Botelho Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 44.466.200/0001-00, incluindo (a) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (b) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (c) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 172.335 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R$ 2.600.000,00	Quantidade de ativos: 2600
Data de Vencimento: 21/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do INCC-DI + 11,35% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Abrão Muszkat, e (b) You Inc. Incorporadora e Participações S.A., inscrita no CNPJ n° 11.284.204/0001-18; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - obre 100% das quotas do capital social da (a) LIBRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ n° 42.722.567/0001-11, e (b) Tailandia Empreendimento Imobiliário Ltda. inscrita no CNPJ n° 36.568.227/0001-85; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Libra - foram cedidos a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Tailandia - foram cedidos a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R$ 23.100.000,00	Quantidade de ativos: 23100
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: INCC-DI + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: .(I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, ACTO ? AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA DE OBRAS LTDA., ALAN GINZBERG e MARCELO GINZBERG; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede Fiduciariamente, em garantia, o imóvel de matrícula n° 289.320, registrado 15º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente as quotas, que representam 100% do Capital Social das Sociedades, bem com os direitos vinculados a elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como todos os direitos que estejam vinculados a garantia; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R$ 210.340.000,00	Quantidade de ativos: 210340
Data de Vencimento: 21/09/2032	
Taxa de Juros: INCC-DI + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Garantias: (i) Aval prestado por Wilson Borges Pereira IV; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel com matrícula nº 94.468 registrado no Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis do RJ I; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% do capital da ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado com as garantidoras ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA. e WILSON BORGES PEREIRA IV; (v) Fundo de Despesas;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R$ 26.353.000,00	Quantidade de ativos: 26353
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 360. INCC-DI + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R$ 28.032.000,00	Quantidade de ativos: 28032
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, ; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Obras;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R$ 28.582.000,00	Quantidade de ativos: 28582
Data de Vencimento: 21/07/2028	
Taxa de Juros: INCC-DI + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R$ 55.557.000,00	Quantidade de ativos: 55557

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Data de Vencimento: 21/12/2027
Taxa de Juros: INCC-DI + 10% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.726.031/0001-52, ELG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.102.145/0001-27, GERALDO BANDOCH JUNIOR; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 56.418 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedido todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R$ 146.011.000,00	Quantidade de ativos: 14601100000
Data de Vencimento: 23/07/2030	
Taxa de Juros: INCC-DI + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) ANDRÉ PENAZZI GUEDES PEREIRA, (b) GERMANO GUEDES PEREIRA FILHO, (c) APGP PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.187.464/0001-52, (d) GGPF PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 29.970.504/0001-16; (e) GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.386.883/0001-98; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 39.446 Registro de Imóveis de Cabedelo - PB; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social da GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.386.883/0001-98; (iv) Cessão Fiduciárai de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R$ 31.650.000,00	Quantidade de ativos: 31650
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC-DI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) DRAFT INC INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ n° 35.906.695/0001-38, (b) FABIO PRADO FERRARO, (c) ANITA PRADO FERRARO, (d) RICARDO CARRIEL AMARY; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Residencial Arruda Botelho Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 44.466.200/0001-00, incluindo (a) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (b) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (c) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 172.335 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 21/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do INCC-DI + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Abrão Muszkat, e (b) You Inc. Incorporadora e Participações S.A., inscrita no CNPJ n° 11.284.204/0001-18; (ii) Alienação Fiduciária de Participações -	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

obre 100% das quotas do capital social da (a) LIBRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ n° 42.722.567/0001-11, e (b) Tailandia Empreendimento Imobiliário Ltda. inscrita no CNPJ n° 36.568.227/0001-85; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Libra - foram cedidos a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Tailandia - foram cedidos a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R$ 17.569.000,00	Quantidade de ativos: 17569
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC-DI + 12,68% a.a. na base 360. INCC-DI + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Anexo
Eventos de Vencimento Antecipado

São considerados “Eventos de Vencimento Antecipado” os eventos indicados na Cláusula 9.1. do Lastro, conforme transcritos abaixo:

Obrigações da Operação

Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação escrita da Securitizadora acerca do descumprimento;

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

Crédito

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

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

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

Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ R$3.000.000,00(três milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$3.000.000,00(três milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

Decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro feitas pela Devedora (financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora);

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, (financiamentos ou dívidas) contraídas pelos Garantidores ou Afiliadas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$3.000.000,00(três milhões de reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pelo Garantidor a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$3.000.000,00(três milhões de reais), salvo se, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pela Devedora a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação/oneração, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

Efetivação de sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$3.000.000,00(três milhões de reais), salvo se, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pelo Garantidor a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação/oneração, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

Celebração, pela Devedora, de qualquer novo documento para contrair qualquer forma de endividamento, como financiamentos, emissão títulos e valores mobiliários, mútuos, pré-pagamentos, linhas de crédito e demais financiamentos, de curto e/ou longo prazo, salvo para execução de plano empresário ou operação no mercado de capitais que tenha por objetivo o financiamento de obra no Empreendimento, excetuados os mútuos previstos no Anexo “Mútuos da Devedora”, anexo ao presente instrumento;

Garantias

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

Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, salvo se tal Garantia for uma Unidade AFI e referida unidade não for substituída/complementada por outra Unidade AFI ou com recursos, de modo a ser mantido o LTV;

Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou Onere o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, conforme itens “x”e “xi”, acima;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV, nos termos deste instrumento, observada a possibilidade de amortização do saldo devedor ou inclusão de nova(s) Unidade(s) AFI, nos termos da Cláusula 7 acima;

Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Monitoramento e/ou Agente de Medição e, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento, desde que não regularize tal pendência no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação escrita neste sentido da parte que deve receber a informação;Societário

Transformação do tipo societário da Devedora, salvo alteração para sociedade anônima, e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, exceto quando realizada entre empresas dos Grupos Even e RFM;

Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto quando realizada entre empresas dos Grupos Even e RFM;

Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo qualquer Garantidor, salvo se mantido o controle direto e/ou indireto;

Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que comprovadamente importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação,;

Redução de capital social da Devedora e/ou dos Avalistas que sejam pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados ou na operação de incorporação reversa da RFM-E pela Devedora;

Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora e/ou pelo(s) Avalista(s) que sejam pessoa jurídica, de dividendos em percentuais maiores do que os estabelecidos na cláusula 5.5.1 do Lastro e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do Empreendimento, inclusive devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), ou mútuos existentes (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios), salvo a redução de capital social da Devedora, com a finalidade de absorver prejuízos, sem a necessidade de autorização prévia dos Titulares do CRI.

Formalização

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

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

Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação e do recebimento, pela Devedora e/ou pelo Garantidor, de notificação escrita da Securitizadora neste sentido;

Comprovação de prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI nos quais a Devedora e/ou os Garantidores sejam subscritores, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;

Destinação de Recursos

Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento, respeitados os prazos de cura previstos no presente instrumento;

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

Atividades da Devedora e Garantidores

Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, (i) dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de norma ou provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis ou (ii) a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças ocorra por atos do poder público ou judiciário em que a Devedora ou qualquer Garantidor não der causa ou concorra pelo resultado em qualquer aspecto;

Caso ocorra a paralisação das obras do Empreendimento por um período superior a 120 (cento e vinte) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por comprovada culpa ou responsabilidade da Devedora;

Caso ocorra atraso na emissão do Habite-se do Empreendimento por um período superior a 180 (cento e oitenta) dias em relação à data estimada para conclusão das obras e entrega do Empreendimento;

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo e cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou agregado igual ou superior a R$ R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento ou no prazo determinado pela decisão, se maior;

Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa final e transitada em julgado ou irrecorrível, relacionada à Legislação Socioambiental, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento da decisão ou no prazo determinado pela decisão, se maior;

Compliance

Comprovada violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial em qualquer procedimento administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem, desde que a decisão seja final e transitada em julgado ou irrecorrível;

Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial relacionado à Legislação Socioambiental, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida decisão ou no prazo determinado pela decisão, se maior, conforme previsto no item “xxxvii”, acima, desde que a decisão seja final e transitada em julgado ou irrecorrível;

Gerais

Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem a prévia autorização por escrito por parte da Securitizadora e/ou dos Titulares do CRI;

Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação e do recebimento de notificação escrita da Securitizadora neste sentido, exceto na hipótese de compartilhamento de garantias eventualmente estabelecidas pela contratação de financiamento à produção do Empreendimento; e/ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, observado o aqui disposto.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

ANEXO III À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1 ª E 2 ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., REALIZADA NO DIA 01 JUNHO DE 2026

3ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da MOS 6 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

3ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA

MOS 6 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ/MF nº 55.629.197/0001-14

NIRE 35.264.217.461

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito:

MOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Francisco Leitão, nº 653, sala 32, Pinheiros, CEP 05414-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.628.639/0001-02, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.235.439.010, neste ato representada por seus Diretores Matheus Farah Leal, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 14/08/1991, portador da Cédula de Identidade RG nº 39.620.081-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 391.958.388-48, e Manoel Antunes de Andrade Maia, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.720.941-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 221.863.518-62, ambos residentes e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com escritório na Rua Francisco Leitão, 653, conjunto 31, Pinheiros, CEP 05414-020 ("MOS"),

única sócia e detentora de quotas representativas da totalidade do capital social MOS 6 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Francisco Leitão, nº 653, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05414-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.629.197/0001-14, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.264.217.461 ("Sociedade"),

e ainda, na qualidade de sócio ingressante,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

MATHEUS FARAH LEAL, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 14/08/1991, portador da Cédula de Identidade RG nº 39.620.081-3-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 391.958.388-48, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Francisco Leitão, 653, conjunto 31, Pinheiros, CEP 05414-020 ("Matheus"),

RESOLVEM alterar o Contrato Social da Sociedade mediante a observância das deliberações a seguir:

I. CESSÃO DE QUOTAS

1.1. A sócia **MOS**, acima qualificada, neste ato e na melhor forma de direito, retira-se da Sociedade, cedendo e transferindo, a título oneroso e em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade de suas 1.000 (mil) quotas detidas no capital social da Sociedade, no valor nominal de R$1,00 (um real) cada, perfazendo o montante de R$ 1.000,00 (mil reais) a **Matheus**, acima qualificado, que ingressa no quadro societário da Sociedade.

1.2. **Matheus**, neste ato e na melhor forma de direito, confere plena, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar ou demandar, seja a que título for, com relação à totalidade das quotas transferidas, incluindo, mas não se limitando, a quaisquer direitos, responsabilidades, ou obrigações de qualquer natureza relativas às quotas transferidas.

II. AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

2.1. Ato contínuo, o único sócio **Matheus** resolve aumentar o capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, da Sociedade em **R$ 49.159.948,00** (quarenta e nove milhões, cento e cinquenta e nove mil, novecentos e quarenta e oito reais), mediante a subscrição de **49.159.948** (quarenta e nove milhões, cento e cinquenta nove mil, novecentas e quarenta e oito) novas quotas, nominativas e com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada ("Novas Quotas"), todas subscritas e integralizadas, nesta data, pelo único sócio **Matheus**, da seguinte forma:

2.1.1. **23.065.000** (vinte e três milhões e sessenta e cinco mil) quotas são subscritas e integralizadas na presente data por meio da capitalização de créditos que **Matheus** possui contra a Sociedade, no valor total de **R$ 23.065.000,00** (vinte e três milhões e sessenta e cinco mil reais), decorrentes de: **(i)** contratos de mútuo firmados entre Matheus e a Sociedade em 22 de novembro de 2024 e 17 de abril de 2025, respectivamente, nos valores de R$ 11.750.000,00 (onze milhões setecentos e cinquenta mil reais) e 2.100.000,00 (dois milhões

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

e cem mil reais); **(ii)** contrato de mútuo firmado entre Matheus e a Sociedade em 19 de agosto de 2025 e aditado em 30 de setembro de 2025, no valor de R$ 5.450.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais); e **(iii)** Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações de Contrato de Mútuo firmado entre Matheus e a MOS, em 30 de dezembro de 2025, por meio do qual a MOS cede crédito no valor de R$ 3.765.000,00 (três milhões, setecentos e sessenta e cinco mil reais) a Matheus, em pagamento de créditos detidos por Matheus contra a MOS.

2.1.2. **4.595.000** (quatro milhões, quinhentas e noventa e cinco mil) quotas são subscritas e integralizadas na presente data por meio de Nota Promissória emitida por **Matheus** em favor da Sociedade, em caráter *pro soluto*, em 12 de dezembro de 2025, no valor de **R$ 4.595.000,00** (quatro milhões, quinhentos e noventa e cinco mil reais).

2.1.3. **21.499.948** (vinte e uma milhões, quatrocentas e noventa e nove mil, novecentas e quarenta e oito) quotas são subscritas e integralizadas na presente data por meio de Nota Promissória emitida por **Matheus** em favor da Sociedade, em caráter *pro soluto*, nesta data, no valor de **R$ 21.499.948,00** (vinte e um milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e oito reais).

2.2. A Sociedade outorga ao Matheus a mais ampla, rasa, geral, irrevogável, irretratável e irrestrita quitação, pela integralização total das Novas Quotas, nada mais tendo a reclamar, em juízo ou fora dele, a qualquer tempo.

2.3. Assim, o capital social da Sociedade passa **de** R$ 1.000,00 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas nominativas e com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, **para** R$ 49.160.948,00 (quarenta e nove milhões, cento e sessenta mil, novecentos e quarenta e oito reais), dividido em 49.160.948 (quarenta e nove milhões, cento e sessenta mil, novecentas e quarenta e oito) quotas nominativas e com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

Sócio	Número de Quotas	Valor (R$)	Participação (%)
Matheus Farah Leal	49.160.948	49.160.948	100
TOTAL	**49.160.948**	**49.160.948**	**100**

III. REDUÇÃO DE CAPITAL SOCIAL

3.1. Ato subsequente ao aumento do capital social, em consonância com o disposto nos artigos 1.082, I, e 1.084 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), o único sócio **Matheus** decide reduzir o capital social da Sociedade **de** R$ 49.160.948,00 (quarenta e nove milhões, cento e sessenta mil,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

novecentos e quarenta e oito reais) para R$ 8.755.445,00 (oito milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), para fins de absorção dos prejuízos acumulados da Sociedade até 31 de dezembro de 2025, no valor de R$ 40.405.503,00 (quarenta milhões, quatrocentos e cinco mil, quinhentos e três reais).

3.2. A redução de capital será realizada mediante o cancelamento de 40.405.503 (quarenta milhões, quatrocentas e cinco mil, quinhentas e três) quotas representativas do capital social da Sociedade, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, todas de titularidade do único sócio Matheus.

3.3. Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 13 de dezembro de 2024 ("Alienação Fiduciária") entre MOS ("Fiduciante") e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. ("Fiduciária"), a totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade e de titularidade de Matheus deverá ser alienada fiduciariamente por Matheus em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento das obrigações assumidas pela MOS na Alienação Fiduciária.

3.4. Em vista das determinações acima, a Cláusula 4ª do Contrato Social da Sociedade passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"**Cláusula 4ª** - O capital social da Sociedade é de R$ 8.755.445,00 (oito milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), dividido em 8.755.445 (oito milhões, setecentas e cinquenta e cinco mil, quatrocentas e quarenta e cinco) quotas de valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, distribuído da seguinte forma:*

Sócio	*Nº de Quotas*	*Valor (R$)*	*Participação (%)*
Matheus Farah Leal	*8.755.445*	*8.755.445*	*100*
TOTAL	*8.755.445*	*8.755.445*	***100***

> ***Parágrafo primeiro** – A responsabilidade do sócio único é restrita ao valor de suas quotas, e ele responderá pela integralização do capital social.*

> ***Parágrafo segundo** – Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças celebrado em 13 de dezembro de 2024, por **MOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., na qualidade de fiduciante ("Fiduciante"), **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

o n.º 31.468.139/0001-98, na qualidade de fiduciária ("Fiduciária"), e a Sociedade, na qualidade de interveniente ("Contrato"), foram alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação (conforme esses termos são definidos no Contrato), as quotas representativas de 100% (cem pontos percentuais) do capital social total da Sociedade ("Participação em Garantia"). A Participação em Garantia engloba, sem qualquer forma de exceção, todas e quaisquer: (i) quotas e/ou direitos que eventualmente substituam ou venham a ser somadas à Participação em Garantia existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; (ii) frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos à Participação em Garantia, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) direitos titulados pela Fiduciante e/ou pagamento devido à Fiduciante em razão da Participação em Garantia."

IV. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

4.1. Em virtude do disposto acima, o único sócio **Matheus** delibera consolidar o Contrato Social da Sociedade, que passa a vigorar, a partir da presente data, com a redação transcrita a seguir:

"CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA

MOS 6 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Da Denominação Social e Sede

Cláusula 1ª - A Sociedade girará sob a denominação de MOS 6 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Leitão, 653, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05414-020.

DO OBJETO SOCIAL

Cláusula 2ª - A Sociedade tem por objeto social específico o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei federal nº 4.591/64, em terrenos a serem adquiridos na cidade de São Paulo, visando à construção de empreendimento dividido em unidades autônomas para posterior venda ou locação, podendo participar em outras sociedades para realizar o objeto específico.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

DO PRAZO DE DURAÇÃO

Cláusula 3ª - A Sociedade durará pelo tempo necessário à consecução de seu objeto e liquidação dos direitos e obrigações dele decorrentes.

DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 4ª - O capital social da Sociedade é de R$ 8.755.445,00 (oito milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), dividido em 8.755.445 (oito milhões, setecentas e cinquenta e cinco mil, quatrocentas e quarenta e cinco) quotas de valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, distribuído da seguinte forma:

Sócio	Nº de Quotas	Valor (R$)	Participação (%)
Matheus Farah Leal	8.755.445	8.755.445	100
TOTAL	8.755.445	8.755.445	**100**

Parágrafo primeiro – A responsabilidade do sócio único é restrita ao valor de suas quotas, e ele responderá pela integralização do capital social.

Parágrafo segundo – Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças celebrado em 13 de dezembro de 2024, por **MOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de fiduciante ("Fiduciante"), **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.468.139/0001-98, na qualidade de fiduciária ("Fiduciária"), e a Sociedade, na qualidade de interveniente ("Contrato"), foram alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação (conforme esses termos são definidos no Contrato), as quotas representativas de 100% (cem pontos percentuais) do capital social total da Sociedade ("Participação em Garantia"). A Participação em Garantia engloba, sem qualquer forma de exceção, todas e quaisquer: (i) quotas e/ou direitos que eventualmente substituam ou venham a ser somadas à Participação em Garantia existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; (ii) frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos à Participação em Garantia, títulos, valores

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) direitos titulados pela Fiduciante e/ou pagamento devido à Fiduciante em razão da Participação em Garantia.

DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 5ª - A administração da Sociedade será exercida por uma Diretoria composta por 2 (dois) Diretores Executivos, com mandato por prazo indeterminado, sócios ou não-sócios, a serem eleitos e empossados pelo sócio único.

Parágrafo primeiro – Ficam eleitos e empossados para a Diretoria, como Diretores Executivos: **Matheus Farah Leal**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 14/08/1991, portador da Cédula de Identidade RG nº 39.620.081-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 391.958.388-48, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Francisco Leitão, 653, conjunto 31, Pinheiros, CEP 05414-020; e **Manoel Antunes de Andrade Maia**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.720.941-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 221.863.518-62, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Francisco Leitão, 653, conjunto 31, Pinheiros, CEP 05414-020.

Parágrafo segundo – Os **Diretores Executivos**, **agindo em conjunto de dois**, terão amplos e gerais poderes de administração e os de representação da Sociedade em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante quaisquer órgãos da administração pública, seja na esfera Federal, Estadual ou Municipal, administrando livremente a Sociedade, podendo para tanto assumir em nome da Sociedade qualquer compromisso ou responsabilidade, assinando quaisquer contratos, públicos ou particulares, podendo onerar, gravar, empenhar, ceder e transferir qualquer bem ou direito da Sociedade.

Parágrafo terceiro – O **Diretor**, **agindo isoladamente**, terá poder para representar a Sociedade ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, perante os órgãos da administração pública, seja na esfera Federal, Estadual ou Municipal, sobretudo perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) no Ministério da Economia, administrando as rotinas da Sociedade, inclusive perante o I.N.S.S., Caixa Econômica Federal, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, Banco Central do Brasil, registros imobiliários, autoridades certificadoras, Junta Comercial do Estado de São Paulo, podendo praticar todo e qualquer ato em nome da Sociedade, desde que não onere, não grave, não empenhe, não venda, não ceda e não transfira qualquer bem ou direito da Sociedade, podendo receber e dar quitação referente a qualquer importância devida à Sociedade a qualquer título.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

Parágrafo quarto – A Sociedade poderá nomear procuradores que a representem, devendo tais nomeações ser feitas por dois Diretores Executivos, especificando no respectivo instrumento de mandato os poderes que lhes são conferidos e o seu prazo de vigência até o limite de (1) ano, sendo admitido o substabelecimento apenas se mencionado no próprio instrumento de mandato.

Cláusula 6ª – A remuneração dos administradores será fixada por deliberação do sócio único.

Cláusula 7ª - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Sociedade, os atos de diretores, procuradores ou funcionários que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias da Sociedade em favor de terceiros, exceto mediante o prévio consentimento, por escrito, do sócio único.

Da extinção do sócio e dissolução da Sociedade

Cláusula 8ª – Na falta ou morte do sócio único da Sociedade, esta prosseguirá suas atividades com os herdeiros ou os sucessores. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado com base na situação patrimonial da Sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Cláusula 9ª – A Sociedade poderá ser dissolvida por iniciativa do sócio único, que, nessa hipótese, realizará diretamente a liquidação ou indicarão um liquidante, determinando-lhe a forma de liquidação. Solvidas as dívidas e extintas as obrigações da Sociedade, o patrimônio remanescente será integralmente incorporado ao patrimônio do sócio único.

Do Exercício Social e Resultados

Cláusula 10ª - O exercício social coincidirá com o ano civil, tendo início em 1º de janeiro e encerrando-se em 31 de dezembro, ocasião em que se levantará o balanço e se elaborará a demonstração de resultados. Os lucros terão a destinação indicada em deliberação do sócio e os prejuízos serão acumulados para compensação com lucros em exercícios futuros.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Parágrafo primeiro – A Sociedade poderá levantar balanços intermediários, inclusive para distribuição de lucros durante o exercício social, obedecidas as disposições legais.

Parágrafo segundo – A Sociedade poderá pagar ou creditar juros sobre o capital próprio, nos termos do art. 9ª, da Lei n° 9.249/95 e legislação e regulamentação pertinentes.

Das Disposições Gerais

Cláusula 11ª – Os casos omissos neste contrato serão regulados em conformidade com os artigos 1052 e seguintes do Código Civil, e nas omissões pelas normas das sociedades anônimas.

Cláusula 12ª – Para todas as questões oriundas deste instrumento, fica eleito o Foro de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja."

O presente instrumento é assinado digitalmente em única via.

São Paulo, 31 de dezembro de 2025

(assinaturas na página seguinte)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.

Sócia Retirante:

MOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

_____ _____

Matheus Farah Leal

Manoel Antunes de Andrade Maia

Sócio:

_____

MATHEUS FARAH LEAL

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AGJ8U-UBFLY-YGL4Z-YZ8RS.