PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 48ª (QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 27 -CNPJ nº 10.608.405/0001-60
com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, sobreloja, conjunto 02, Água Verde, CEP 80250-205, Curitiba – PR

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Sociedade Limitada
CNPJ/MF n.º 30.912.031/0001-80
Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP

E

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Sociedade limitada
CNPJ nº 34.549.091/0001-30
Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP

NO VALOR TOTAL DE

R$ 63.000.000,00

(sessenta e três milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: Nº BRASTECRI3W5
NÃO FOI CONTRATADA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A EMISSÃO DOS CRI
NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 2 (DUAS) DEVEDORAS

OS CRI POSSUEM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: CATEGORIA: RESIDENCIAL; CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO; TIPO DE SEGMENTO: LOTEAMENTO; TIPO DE CONTRATO COMO LASTRO: CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA.
ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, SOCIEDADE POR AÇÕES COM REGISTRO DE COMPANHIA SECURITIZADORA PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("**CVM**") NA CATEGORIA "S1", COM SEDE NA CIDADE DE CURITIBA, ESTADO DO PARANÁ, NA AVENIDA SETE DE SETEMBRO, Nº 4.781, SOBRELOJA, CONJUNTO 02, ÁGUA VERDE, CEP 80250-205, INSCRITA NO CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA DO MINISTÉRIO DA FAZENDA ("**CNPJ**") SOB O Nº 10.608.405/0001-60 ("**EMISSORA**" OU "**SECURITIZADORA**"), ESTÁ REALIZANDO A EMISSÃO DE ATÉ 63.000 (SESSENTA E TRÊS MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("**CRI**"), EM SÉRIE ÚNICA, TODOS NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SUA 48ª (QUATRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO ("**EMISSÃO**"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$ 1.000,00 (MIL REAIS) ("**VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI**"), PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, QUAL SEJA, 30/12/2024 ("**DATA DE EMISSÃO**"), O MONTANTE TOTAL DE ATÉ R$ 63.000.000,00 (SESSENTA E TRÊS MILHÕES DE REAIS) ("**OFERTA**" E "**VALOR TOTAL DA EMISSÃO**", RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022, CONFORME ALTERADA ("**RESOLUÇÃO CVM 160**"). OS CRI TÊM PRAZO DE VENCIMENTO DE 2.550 (DOIS MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, COM VENCIMENTO FINAL EM 24/12/2031 ("**DATA DE VENCIMENTO**"), RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, SERÁ ATUALIZADO PELA VARIAÇÃO ACUMULADA DO ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, APURADO E DIVULGADO PELO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE ("**IPCA**"), CALCULADO DE FORMA *PRO RATA TEMPORIS* POR DIAS ÚTEIS (BASE 252) ("**ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**"), SENDO QUE O PRODUTO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA SERÁ AUTOMATICAMENTE INCORPORADO AO VALOR NOMINAL UNITÁRIO OU AO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI. SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 9,50% (NOVE INTEIROS E CINQUENTA CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, COM BASE EM UM ANO COM 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS ("**REMUNERAÇÃO**"), CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA *PRO RATA TEMPORIS* POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, INCIDENTE SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI OU DA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DE SEU EFETIVO PAGAMENTO E PAGOS AO FINAL DE CADA PERÍODO QUE SE INICIA: **(I)** A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI (INCLUSIVE) E TERMINA NA RESPECTIVA PRIMEIRA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI (EXCLUSIVE), NO CASO DO PRIMEIRO PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO; OU **(II)** ÚLTIMA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI (INCLUSIVE), E TERMINA NA RESPECTIVA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DO RESPECTIVO PERÍODO (EXCLUSIVE), NO CASO DOS DEMAIS PERÍODOS DE CAPITALIZAÇÃO ("**PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO**"). A REMUNERAÇÃO SERÁ CALCULADA CONFORME FÓRMULAS DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. A EMISSORA INSTITUIRÁ O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), AS GARANTIAS, OS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), INCLUINDO O FUNDO DE DESPESAS, E O FUNDO DE CAIXA (CONFORME DEFINIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO), NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997 ("**LEI 9.514**") E ARTIGO 2º, INCISO VIII DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 ("**RESOLUÇÃO CVM 60**"). O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR O PATRIMÔNIO SEPARADO DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO RESPECTIVO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA LEI Nº 14.430, DE 03 DE AGOSTO DE 2022 ("**LEI 14.430**"). A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA RUA GILBERTO SABINO, N.º 215, 4º ANDAR, PINHEIROS, CEP 05.425-020, SÃO PAULO, SP, INSCRITA NO CNPJ SOB O N.º 22.610.500/0001-88, FOI NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DOS CRI ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**"). OS CRI SERÃO DEPOSITADOS PARA **(I)** DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO MDA - MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 ("**MDA**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA POR MEIO DA B3; E **(II)** NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO **CETIP21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** ("**CETIP21**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA NEGOCIAÇÃO E DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI.

OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME ABAIXO DEFINIDOS ("**INVESTIDORES**").

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 22 A 33, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DO ASSESSOR JURÍDICO, DO AUDITOR INDEPENDENTE, DO ESCRITURADOR E DO CUSTODIANTE" E À CVM NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS", NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

NESSE SENTIDO, PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS. NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RCVM 160, OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APENAS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, NÃO SENDO PERMITIDA A SUA NEGOCIAÇÃO JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL.

NÃO HAVERÁ O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS, ACARRETARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO, ASSIM, A EXPECTATIVA DOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO", NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO.

OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS DO TÍTULO QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.

NOS TERMOS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS EM VIGOR, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO (I) "CATEGORIA": RESIDENCIAL; (I) "CONCENTRAÇÃO": CONCENTRADO; (II) "TIPO DE SEGMENTO": LOTEAMENTO; (IV) "TIPO DE CONTRATO LASTRO": CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES IMOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI, FAVOR CONSULTAR A SEÇÃO "CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI" NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

BR PARTNERS

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

NFA Negrão Ferrari advogados

AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX

A data deste Prospecto é 30 de dezembro de 2024



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 2
2.2. Apresentação da Emissora 3
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 3
2.4. Identificação do Público-Alvo 4
2.5. Valor Total da Oferta 5
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 5

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 16

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora 17
3.2. Destinação de Recursos pelas Devedoras e Comprovação da Destinação dos Recursos 17
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 21
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 21
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 21
3.5.1. Quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima 21
3.5.2. Qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida. 21
3.5.3. Obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos. 21
3.5.4. Especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos. 21

4. FATORES DE RISCO 22

5. CRONOGRAMA DA OFERTA 34

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 36

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 37
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 37

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 38

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 39
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento 39
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 39

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 41

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 42
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 42
8.3. Autorizações Societárias 42
8.4. Regime de Distribuição 43
8.4.1. Plano de Distribuição 43
8.4.2. Regime de Colocação 43
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa 44
8.6. Formador de Mercado 44
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 44
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento 44

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 45

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 46
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 46
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 46
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 46

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....47

10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários 48
10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão 61
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 61
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito. 61
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. 61
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo. 62
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim,

devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 62

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 62

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 64

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 71

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários 73

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 74

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 75

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 75

12. INFORMAÇÕES SOBRE AS DEVEDORAS E OS GARANTIDORES 76

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 77

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 78

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 79

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 79

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento)

dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 86

12.6. Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica 92

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 93

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta: 94

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 96

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 97

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 97

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 99

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 100

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 100

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 100

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração da Emissora que deliberou a Emissão. 101

15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Contrato Social das Devedoras, conforme Anexo III deste Prospecto 101

15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo V deste Prospecto 101

15.7. Termos de Emissão de Notas Comerciais, conforme Anexo VI e VII deste Prospecto 101

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS 102

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 103

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 103

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto; 103

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 103

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 104
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Banco Liquidante da emissão 104
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão..... 104
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM 104
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 104
16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 104

17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA..... 106

17.1. Fluxograma da Oferta 107
17.2. Classificação dos CRI 107
17.3. Assembleia de Titulares dos CRI..... 107

ANEXOS

ANEXO I ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO 108

ANEXO II ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA..... 114

ANEXO III CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES 138

ANEXO IV CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS..... 153

ANEXO V TERMO DE SECURITIZAÇÃO 168

ANEXO VI TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES..... 310

ANEXO VII TERMOS DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS..... 441

ANEXO VIII DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C", DA RESOLUÇÃO CVM 160 572

ANEXO IX ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS 576

ANEXO X ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS 584

ANEXO XI ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DOS GARANTIDORES PESSOA JURÍDICA QUE DELIBERARAM SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS 592

ANEXO XII DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 605

ANEXO XIII DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 608

ANEXO XIV DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 641

ANEXO XV DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DO FIADOR PESSOA JURÍDICA (TERRA PROMETIDA) REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 674

ANEXO XVI INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES 706

EBEN
EMPREENDIMENTOS

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E ESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 22 A 33 DESTE PROSPECTO.

O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA E DAS DEVEDORAS, EM CONJUNTO COM AS RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS, DEVEM SER LIDOS PARA MELHOR COMPREENSÃO DAS ATIVIDADES DA EMISSORA, DAS DEVEDORAS E DA OFERTA, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**") e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a **Bari Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") realizará a oferta pública de até 63.000 (sessenta e três mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**" e "**Oferta**", respectivamente), de sua 48ª emissão, lastreados em créditos imobiliários devidos pela (i) **Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.912.031/0001-80 ("**Jardim dos Parques**"); e (ii) **Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.549.091/0001-30 ("**Parque das Macieiras**" e, quando em conjunto com Jardim dos Parques, "**Devedoras**"). A Oferta será registrada sob o rito automático, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b) e 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do *Código de Ofertas Públicas* da ANBIMA em vigor ("**Código ANBIMA**"), e é destinada aos Investidores, observado que a quantidade total dos CRI inicialmente ofertada, qual seja, 63.000 (sessenta e três mil) CRI, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na Data de Emissão (conforme abaixo definido), o montante total de R$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), nos termos da Resolução CVM 160, pode ser diminuída em virtude da distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo correspondente a R$ 56.700.000,00 (cinquenta e seis milhões e setecentos mil reais) ("**Montante Mínimo**"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, as Devedoras e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta dos CRI poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo das Notas Comerciais (conforme abaixo definido) serão canceladas pelas Devedoras, observado o disposto nos Termos de Emissão (conforme abaixo definido).

Os CRI foram emitidos no âmbito da 48ª (quadragésima oitava) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("**Emissão**"), realizada em série única, distribuída mediante melhores esforços de colocação, sob a coordenação da **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("**Coordenador Líder**"), nos termos do *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Por Meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado entre a Emissora, as Devedoras e o Coordenador Líder, em 30 de dezembro de 2024, sendo admitida a contratação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para distribuir os CRI, na qualidade de participantes especiais ("**Participantes Especiais**"), mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita a condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

No âmbito da Oferta dos CRI, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deverá manifestar sua intenção de investimento junto ao Coordenador Líder durante o período compreendido entre 08/01/2025 e 07/07/2025 ("**Período de Distribuição**"), observado que não haverá fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. O Período de Distribuição terá início exclusivamente após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do anúncio de início da Oferta dos CRI ("**Anúncio de Início da Oferta**") e do *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* ("**Prospecto Definitivo**"), conforme definido no inciso XV do art. 2º da Resolução CVM 160.

As Devedoras declararam, no âmbito dos Termos de Emissão, estarem aptas a figurar como devedoras dos CRI, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**"), cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade das Devedoras, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pelas Devedoras; (b) não serem instituições financeiras ou entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A Emissora foi constituída em 28 de outubro de 2008 sob a forma de sociedade por ações de capital aberto, registrada perante a CVM em 29 de dezembro de 2009, sob n° 2192-0, possui prazo de duração indeterminado e está autorizada a negociar seus valores mobiliários no mercado de balcão organizado da B3, conforme autorização obtida em 24 de outubro de 2013. É controlada pelo Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., teve sua denominação social alterada de Aster Securitizadora S.A. para Barigui Securitizadora S.A. em 1 de outubro de 2013 e, em 24 de outubro de 2019, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, teve sua razão social alterada para Bari Securitizadora S.A. A Emissora tem como objeto social: *(i) aquisição e/ou securitização de direitos creditórios e de títulos representativos de direitos creditórios de qualquer natureza, inclusive, mas não exclusivamente, de natureza imobiliária, dentre outras de qualquer segmento econômico, através da emissão de títulos de securitização com a instituição de regime fiduciário; a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma pública e/ou privada de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários lastreados nesses direitos creditórios; (iii) a gestão e administração de carteiras, próprias ou de terceiros de direitos creditórios de qualquer natureza; (iv) a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (v) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização conforme regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários como passíveis de serem prestados por securitizadora, e; (vi) a participação em outras sociedades, como sócia, acionista e/ou quotista, no país e/ou no exterior.*

A seguir está o demonstrativo atualizado das emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	105
Saldo atualizado de ofertas públicas emitidas	R$ 11.420.046.857,26
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0%

(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com coobrigação da Emissora

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido da Emissora correspondia a R$ 8.242.000,00 (oito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais).

Em 31 de dezembro de 2023 não existiam passivos contingentes que a Emissora tenha sido validamente citada e que possam estar relacionados a processos de natureza civil, fiscal ou trabalhista, classificados como perda provável, que não sejam atribuíveis exclusivamente à representação da Emissora no que se refere aos seus Patrimônios Separados, não sendo, portanto, relacionados ao patrimônio próprio da Emissora.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), os CRI representam os créditos imobiliários decorrentes da (i) 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada, da Jardim dos Parques, que totalizam 63.000

(sessenta e três mil) notas comerciais escriturais ("**Notas (Jardim dos Parques)**"), no valor total de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais), nos termos do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.*, celebrado entre a Jardim dos Parques, a Emissora e os Garantidores (abaixo definidos) ("**Termo de Emissão (Jardim dos Parques)**"); e (ii) 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada, da Parque das Macieiras, que totalizam 63.000 (sessenta e três mil) notas comerciais escriturais ("**Notas (Parque das Macieiras)**" e, quando em conjunto com as Notas (Jardim dos Parques), "**Notas**" ou "**Notas Comerciais**"), no valor total de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais), nos termos do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.*, celebrado entre a Parque das Macieiras, a Emissora e os Garantidores (abaixo definidos) ("**Termo de Emissão (Parque das Macieiras)**" e, quando em conjunto com o Termo de Emissão (Jardim dos Parques), "**Termos de Emissão**").

Uma vez que as Notas (Jardim dos Parques) foram integralmente subscritas pela Emissora, a Emissora passou a deter direito de crédito em face da Jardim dos Parques, correspondente à obrigação de pagamento de todos os direitos creditórios decorrentes das Notas (Jardim dos Parques) correspondentes à obrigação da Jardim dos Parques de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas (Jardim dos Parques), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão (Jardim dos Parques), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Jardim dos Parques, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão (Jardim dos Parques), 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 (Jardim dos Parques) ("**Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques)**").

Uma vez que as Notas (Parque das Macieiras) foram integralmente subscritas pela Emissora, a Emissora passou a deter direito de crédito em face da Parque das Macieiras), correspondente à obrigação de pagamento de todos os direitos creditórios decorrentes das Notas (Parque das Macieiras correspondentes à obrigação da Parque das Macieiras de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas (Parque das Macieiras), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão (Parque das Macieiras), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Parque das Macieiras, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão (Parque das Macieiras), 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 (Parque das Macieiras) ("**Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras)**" e, quando mencionado em conjunto com os Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques), "**Créditos Imobiliários**").

Os Créditos Imobiliários configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Resolução CVM 60 e do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 ("**Ofício CVM**"), que contam com as características descritas na seção "10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários" deste *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* ("**Prospecto Preliminar**" e "**Créditos Imobiliários**", respectivamente), e disponíveis na página www.barisec.com.br/emissoes (neste website, clicar em "Emissões", depois no centro da tela na janela de pesquisa procurar por 48, depois clicar em "Ver Detalhes", depois procurar por "Prospecto", do lado esquerdo da tela na aba "Documentos").

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupado no Patrimônio Separado dos CRI, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos Termo de Securitização.

2.4. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a: **(1)** investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) 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; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais ("**Investidor Profissional**"); e **(2)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) 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; (iii) 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 (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados ("**Investidor Qualificado**" ou "**Investidor**"), sendo que poderá ser admitida a

participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160. Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta será de R$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável

Os CRI objeto da presente Oferta contam com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R$ 1.000,00 (mil reais).
Quantidade	Serão emitidos 63.000 (sessenta e três mil) CRI;
Distribuição Parcial	A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.
Montante Mínimo	Significa a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, 56.700 (cinquenta e seis mil e setecentos) CRI, perfazendo o montante de R$ 56.700.000,00 (cinquenta e seis milhões e setecentos mil reais).
Opção de Lote Adicional	Não será admitida opção de lote adicional previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN dos CRI	Código ISIN dos CRI: BRASTECRI3W5.
Classificação de Risco (*Rating*)	Não foi contratada agência de classificação de riscos.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 30/12/2024.
Classificação ANBIMA	Nos termos das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas em vigor, os CRI são classificados como: (i) "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) "Concentrado", tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pelas Devedoras; (iii) "Loteamento", uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que são lastreados nas Notas Comerciais, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.
Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade dos CRI em razão da ocorrência de seu resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de duração de 2.550 (dois mil quinhentos e cinquenta) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 24/12/2031 ("**Data de Vencimento**").
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3; sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("**IPCA**").
Remuneração dos CRI	Os CRI farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalente a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento)ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive), e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização ("**Período de Capitalização**"). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = (\boldsymbol{i} + \mathbf{1})^{\frac{\boldsymbol{dup}}{\boldsymbol{dut}}},$$

Onde:

i = 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior; e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de dias úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dut um número inteiro. Para a primeira Data de Pagamento, o dut será considerado com 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI

Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos conforme as datas previstas na tabela abaixo:

Cronograma de Pagamentos do CRI			
Período	**Data de Pagamento CRI**	**Pagamento de Juros?**	**Tai**
1	24-jan-25	Sim	0,0000%
2	24-fev-25	Sim	0,0000%
3	24-mar-25	Sim	0,0000%
4	28-abr-25	Sim	0,0000%
5	26-mai-25	Sim	0,0000%
6	25-jun-25	Sim	0,0000%
7	24-jul-25	Sim	0,0000%
8	25-ago-25	Sim	0,0000%
9	24-set-25	Sim	0,0000%
10	24-out-25	Sim	0,0000%
11	25-nov-25	Sim	0,0000%
12	24-dez-25	Sim	0,0000%
13	26-jan-26	Sim	0,0000%
14	26-fev-26	Sim	0,0000%
15	24-mar-26	Sim	0,0000%
16	27-abr-26	Sim	0,0000%
17	25-mai-26	Sim	0,0000%
18	24-jun-26	Sim	0,0000%
19	24-jul-26	Sim	0,0000%
20	24-ago-26	Sim	0,0000%
21	24-set-26	Sim	0,0000%
22	27-out-26	Sim	0,0000%
23	25-nov-26	Sim	0,0000%
24	24-dez-26	Sim	0,0000%
25	25-jan-27	Sim	0,0000%
26	24-fev-27	Sim	0,0000%
27	24-mar-27	Sim	0,0000%
28	27-abr-27	Sim	0,0000%
29	24-mai-27	Sim	0,0000%
30	24-jun-27	Sim	0,0000%
31	26-jul-27	Sim	0,0000%
32	24-ago-27	Sim	0,0000%

	33	24-set-27	Sim	0,0000%
	34	26-out-27	Sim	0,0000%
	35	25-nov-27	Sim	0,0000%
	36	24-dez-27	Sim	0,0000%
	37	24-jan-28	Sim	0,0000%
	38	24-fev-28	Sim	0,0000%
	39	24-mar-28	Sim	0,0000%
	40	26-abr-28	Sim	0,0000%
	41	24-mai-28	Sim	0,0000%
	42	27-jun-28	Sim	0,0000%
	43	24-jul-28	Sim	0,0000%
	44	24-ago-28	Sim	0,0000%
	45	25-set-28	Sim	0,0000%
	46	25-out-28	Sim	0,0000%
	47	28-nov-28	Sim	0,0000%
	48	26-dez-28	Sim	0,0000%
	49	24-jan-29	Sim	2,4419%
	50	28-fev-29	Sim	2,4131%
	51	26-mar-29	Sim	2,6757%
	52	24-abr-29	Sim	2,6956%
	53	24-mai-29	Sim	2,7550%
	54	25-jun-29	Sim	2,8556%
	55	24-jul-29	Sim	2,9629%
	56	24-ago-29	Sim	3,0050%
	57	24-set-29	Sim	3,2340%
	58	25-out-29	Sim	3,2948%
	59	28-nov-29	Sim	3,4717%
	60	24-dez-29	Sim	3,7340%
	61	24-jan-30	Sim	3,7967%
	62	25-fev-30	Sim	3,9416%
	63	25-mar-30	Sim	4,2826%
	64	25-abr-30	Sim	4,3598%
	65	24-mai-30	Sim	4,6690%
	66	25-jun-30	Sim	4,8986%
	67	24-jul-30	Sim	5,1919%
	68	26-ago-30	Sim	5,4471%
	69	24-set-30	Sim	5,8836%
	70	24-out-30	Sim	6,2648%
	71	27-nov-30	Sim	6,7391%
	72	24-dez-30	Sim	7,3951%
	73	24-jan-31	Sim	7,9708%
	74	26-fev-31	Sim	8,7300%
	75	24-mar-31	Sim	9,7500%
	76	28-abr-31	Sim	10,6960%
	77	26-mai-31	Sim	12,2263%
	78	25-jun-31	Sim	13,9574%
	79	24-jul-31	Sim	16,3505%
	80	25-ago-31	Sim	19,6657%
	81	24-set-31	Sim	24,6834%
	82	24-out-31	Sim	33,0455%
	83	25-nov-31	Sim	49,8019%
	84	24-dez-31	Sim	100,0000%

Repactuação Programada	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
Periodicidade de pagamento da amortização dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, nas datas previstas no cronograma de pagamento dos CRI apresentado acima.

Hipóteses de resgate e amortização antecipada dos CRI	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado nas hipóteses de (i) resgate antecipado facultativo dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Notas, sendo o Resgate Antecipado Facultativo das Notas devidamente indicado na página 52 do presente Prospecto; e (ii) resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, sendo os Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, bem como, os respectivos trâmites indicados na página 52 do presente Prospecto ("**Resgate Antecipado dos CRI**"); ou os CRI poderão ser objeto de amortização antecipada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) saldo do valor total de emissão dos CRI, em decorrência da Amortização das Notas, cujos respectivos estão indicados na página 8 do presente Prospecto ("**Amortização Antecipada dos CRI**").
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias (em conjunto, as "**Garantias**"): (A) "Fiança": os Fiadores (conforme abaixo definidos) prestaram garantia fidejussória, no âmbito dos Termos de Emissão, em favor da Emissora, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**") e renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil ("**Fiança**"), observado que (i) no âmbito do Termo de Emissão (Jardim dos Parques), a Parque das Macieiras e a Terra Prometida (conforme abaixo definida) asseguram o cumprimento de 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas – Jardim dos Parques (conforme abaixo definido), e os fiadores CCP, Jardim das Aveleiras, Caroline, Camila, Matheus, Emanuel, Marcos e Paulo (conforme abaixo definidos) asseguram o cumprimento de 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas – Jardim dos Parques; e (ii) no âmbito do Termo de Emissão (Parque das Macieiras), a Jardim dos Parques e a Terra Prometida (conforme abaixo definida) asseguram o cumprimento de 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas – Parque das Macieiras (conforme abaixo definido), e os fiadores CCP, Jardim das Aveleiras, Caroline, Camila, Matheus, Emanuel, Marcos e Paulo (conforme abaixo definidos) asseguram o cumprimento de 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas – Parque das Macieiras. (B) "Alienação Fiduciária de Participações" ou "AFP": os Garantidores AFP (conforme abaixo definidos) constituirão em favor da Emissora, por meio dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças* ("**Contratos de AFP**"), a garantia de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas do capital social das Sociedades (conforme abaixo definidas) ("**Participações**") e sobre 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 das Sociedades, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pelas Sociedades aos respectivos Garantidores AFP ("**Distribuições**"). (C) "Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "AFI": os Garantidores AFI (conforme abaixo definidos) constituirão em favor da Emissora, por meio do *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("**Contratos de AFI**"), a alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, conforme identificados nos Contratos de AFI. (D) "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" ou "CF": o Garantidores CF (conforme abaixo definido) constituirão, por meio dos *Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* ("**Contratos de CF**" e, quando em conjunto com os Contratos AFP e os Contratos de AFI, "**Contratos de Garantia**"), a garantia de cessão fiduciária sobre Os Direitos Creditórios (conforme abaixo definido). (E) "Fundo(s)": serão constituídos, na Conta Centralizadora, os seguintes Fundo(s): (E.1) Fundo de Despesas: O fundo de despesas, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação. Este fundo será constituído por meio de desconto de montante correspondente a R$ 147.857,24 (cento e quarenta e sete mil e oitocentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos) sobre os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). (E.2) Fundo de Caixa: O fundo de caixa a ser constituído para fazer frente para fazer frente às despesas gerais dos Empreendimentos Fundo de Caixa (conforme abaixo definido) ("**Fundo de Caixa**"). Para fins do aqui disposto, são considerados: **"Fiadores"**, são, quando mencionados em conjunto: (i) Jardim dos Parques, para fins da Fiança prestada no Termo de Emissão (Parque das Macieiras); (ii) Parque das Macieiras, para fins da Fiança presta no Termo de Emissão (Jardim dos Parques); (iii) CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.319.275/0001-71 ("**CCP**"); (iv) Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Andar 30, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.547.169/0001-06 ("**Terra Prometida**");

(v) Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Alameda Cauaxi, n.º 293, Sala 1817, Alphaville, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 38.138.307/0001-26 ("**Jardim das Aveleiras**");

(vi) Caroline Soares de Oliveira Pinelli, brasileira, casada em regime de separação total de bens, empresária, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 52.740.428-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 407.333.308-94 ("**Caroline**");

(vii) Camilla Reis Pinelli, brasileira, solteira, empresária, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 52.774.835-3 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 407.518.968-61 ("**Camilla**");

(viii) Matheus Reis Pinelli, brasileiro, solteiro, empresário, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portador da Cédula de Identidade RG n.º 52.498.041-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 407.518.978-33 ("**Matheus**");

(ix) Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, brasileiro, solteiro, empresário, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portador da Cédula de Identidade RG n.º 52.740.429-9 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 407.333.298-88 ("**Emanuel**");

(x) Marcos Aurelio Pinelli, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 17.856.229 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 086.856.558-03, casado em regime de comunhão parcial de bens com Ana Lucia Gonçalves Reis Pinelli, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 22.511.087-8 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 109.563.118-73, ambos residentes e domiciliados na Avenida Cauaxi, n.º 329, Apartamento 502, Alphaville Industrial, CEP 06.454-020, Barueri, SP ("**Marcos**"); e

(xi) Paulo Cesar Pinelli, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.583.855 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 033.125.978-89, casado em regime de comunhão parcial de bens com Giovana Montanhini Soares de Oliveira Pinelli, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 18.599.055-1 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 081.063.068-01, ambos residentes e domiciliados na Avenida Cauaxi, n.º 329, Apartamento 802, Alphaville Industrial, CEP 06.454-020, Barueri, SP ("**Paulo**").

"Garantidores CF" ou **"Garantidores AFI"**:

(i) Terra Prometida;
(ii) Jardim dos Parques; e
(iii) Jardim das Aveleiras.

"Garantidores AFP", são, quando mencionados em conjunto:

(i) CCP;
(ii) Jardim dos Parques;
(iii) Parque das Macieiras;
(iv) Matheus; e
(v) Emanuel.

"Garantidores", são, quando mencionados em conjunto:

(i) Fiadores;
(ii) Garantidor AFI;
(iii) Garantidor CF;
(iv) Garantidores AFP; e
(v) Devedoras, para fins dos Fundos.

"**Sociedades**", são, quando mencionadas em conjunto:

(i) Terra Prometida;
(ii) Jardim dos Parques; e
(iii) Jardim das Aveleiras.

"**Contrato(s) de Direitos Creditórios (Vendas)**": É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios (Vendas) e pelo respectivo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios (Vendas). Esses instrumentos estão devidamente identificados nos Contratos de CF.

"**Devedor(es) de Direitos Creditórios (Vendas)**": É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios (Vendas), nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios (Vendas). Essas pessoas estão devidamente identificadas nos Contratos de CF.

"**Direitos Creditórios (Vendas)**": Os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios (Vendas) celebrado ou a ser celebrado, a partir desta data, que envolvem a

comercialização das Unidades, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios (Vendas), na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas), bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.

"**Direitos Creditórios (Sobejo)**": Todo e qualquer valor devido a um Garantidor AFI em razão de sobejo decorrente da excussão de uma AFI de um Imóvel Garantia após a quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo Imóvel Garantia em questão, nos termos da Lei.

"**Direitos Creditórios**": São, quando mencionados em conjunto, Direitos Creditórios (Vendas) e Direitos Creditórios (Sobejo).

"**Imóvel(is) Destinatários**":

Imóvel	Empreen-dimento	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	Empreendimento (Grand Paysage)	162.657 a 163.142	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Projetada 4,AV VL Piracangagua, Bairro Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
2	Empreendimento (Vila Francesa)	126.208	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
3	Empreendimento (Residence)	139.474	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Estrada Municipal do Piracangagua, Gleba B, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
4	Empreendimento (Passeo)	174.908	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Lote Área B02-A, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.** *(CNPJ n.º 38.138.307/0001-26)*

"**Imóvel(is) Garantia**": O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) nos Contratos de AFI.

"**Empreendimentos**": São, quando mencionados em conjunto:

(i) O empreendimento imobiliário denominado "Grand Paysage", em desenvolvimento pela Terra Prometida, nos respectivos Imóveis Garantia identificados no Anexo "Imóveis Garantia" dos Termos de Emissão ("**Empreendimento (Grand Paysage)**");

(ii) O empreendimento imobiliário denominado "Amendoeiras", em desenvolvimento pela Jardim dos Parques, nos respectivos Imóveis Garantia identificados no Anexo "Imóveis Garantia" dos Termos de Emissão ("**Empreendimento (Amendoeiras)**");

(iii) O empreendimento imobiliário denominado "Passeo Comercial", a ser desenvolvido pela Jardim das Aveleiras, no respectivo Imóvel Garantia identificado no Anexo "Imóveis Garantia" dos Termos de Emissão ("**Empreendimento Passeo**");

	(iv) Os empreendimentos imobiliários denominados "Deck do Lago e Parque", a serem desenvolvidos pela Terra Prometida, nos imóveis objeto das matrículas n.º 104.595 e 104.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP ("**Empreendimento (Deck e Parque)**"). "**Empreendimentos Fundo de Caixa**": São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimento (Grand Paysage); (ii) Empreendimento (Passeo); e (iii) Empreendimento (Deck e Parque). "**Empreendimentos Garantia**": São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimento (Grand Paysage); (ii) Empreendimento (Passeo); e (iii) Empreendimento (Amendoeiras). "**Empreendimentos Destinatários**": são os empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas Devedoras ou pelas Controladas das Devedoras nos Imóveis Destinatários (acima definidos). "**Unidades**": São as unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento Garantia. "**Despesas da Operação**" ou "**Despesas**": São, quando mencionadas em conjunto, as despesas iniciais e recorrentes descritas no item 14.2. deste Prospecto e no Capítulo "Despesas" do Termo de Securitização, bem como as despesas extraordinárias previstas no Termo de Securitização.
Lastro	**Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados (i) nas Notas (Jardim dos Parques), emitidas pela Jardim dos Parques em favor da Emissora; e (ii) nas Notas (Parque das Macieiras), emitidas pela Parque das Macieiras em favor da Emissora.** **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os Créditos Imobiliários", na página 47 deste Prospecto.**
Existência ou Não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os (i) Créditos Imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário ("**CCI**") emitidas pela Emissora nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (abaixo definida) ("**Escritura de Emissão de CCI**"), bem como sobre as Garantias, os Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido) e sobre a conta corrente nº 51958-9, agência nº 3721, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco nº 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado ("**Conta Centralizadora**").
Quórum mínimo para deliberação em Assembleia	A assembleia especial de titulares dos CRI ("**Assembleia**") poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, e será instalada, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização: (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, um terço dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60. Serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação em primeira convocação da Assembleia, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (waiver), e, pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes em segunda convocação da Assembleia, salvo se expresso de outra forma neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário caso a Securitizadora, 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 primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430: (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços dos CRI; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na Assembleia de Titulares dos 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia 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, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM 60 e observado do disposto no Termo de Securitização. 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 no Termo de Securitização, 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 prevista acima serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim. Para fins do aqui disposto, são considerados "**CRI em Circulação**": todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por (i) Emissora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Emissora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Emissora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor da Emissora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) diretores ou conselheiros da Emissora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Emissora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória pelo Agente Fiduciário da administração do patrimônio constituído em favor dos titulares dos CRI ("**Titulares dos CRI**"), após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) pela CCI; (iii) pelas Garantias; (iv) pela Conta Centralizadora; (v) pelos Investimentos Permitidos; e (vi) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável ("**Patrimônio Separado**" e **"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**", respectivamente): (i) pedido por parte da Emissora 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 Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) 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 Emissora; (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; (iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização. Para fins do aqui disposto, são considerados "**Documentos da Operação**": Atos Societários; os Termos de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, os Contratos de Garantia, o Contrato de Distribuição, Boletins de Subscrição, este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo; os documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM 160 e quaisquer outros relacionados à Oferta e assim descritos como "Documentos da Operação" no Termo de Securitização.
Tratamento Tributário	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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei nº 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 nº 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 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 nº 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 nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 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 nº 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 nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória nº 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 nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei nº 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 (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

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 nº 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 nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

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 nº 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 nº 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 nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 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 nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 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 nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 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 nº 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do 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 nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto nº 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 nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.
Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. Pelo fato de a Oferta seguir o rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160, destinada apenas a Investidores Qualificados, observado que os CRI não poderão ser negociados para o público em geral.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS



3.1. Destinação de Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pelas Devedoras exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas nesta seção ("**Destinação de Recursos**").

3.2. Destinação de Recursos pelas Devedoras e Comprovação da Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pelas Devedoras exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas nesta seção ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído nos Termos de Emissão.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pelas Devedoras por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**" ou "**Empreendimentos Destinatários**"):

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

Imóvel	Empreendimento	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	Empreendimento (Grand Paysage)	162.657 a 163.142	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Projetada 4,AV VL Piracangagua, Bairro Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
2	Empreendimento (Vila Francesa)	126.208	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
3	Empreendimento (Residence)	139.474	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Estrada Municipal do Piracangagua, Gleba B, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
4	Empreendimento (Passeo)	174.908	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Lote Área B02-A, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.** *(CNPJ n.º 38.138.307/0001-26)*

2. A situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) é a seguinte:

Tabela 2: Tabela 1: identificação da situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	Empreendimento (Grand Paysage)	R$ 55.835.000,00	sim	Não	não
2	Empreendimento (Vila Francesa)	R$ 3.300.000,00	sim	Não	Não
3	Empreendimento (Residence)	R$ 3.000.000,00	sim	Não	Não
4	Empreendimento (Passeo)	R$ 0,00	não	Não	Não

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

Tabela 3: Identificação da distribuição do uso dos recursos entre o(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Empreendimento (Grand Paysage)	28,29%
2	Empreendimento (Vila Francesa)	48,03%
3	Empreendimento (Residence)	15,49%
4	Empreendimento (Passeo)	8,19%

4. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 16 abaixo.

5. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

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

7. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pelas Devedoras, para fins de verificação da Destinação de Recursos. As Devedoras reconhecem que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com Cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

8. As Devedoras se comprometeram, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto acima.

9. As Devedoras declararam 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 das Devedoras.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico das Devedoras, hipótese na qual os recursos captados pelas Devedoras serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o aqui disposto. Para esse fim, as Devedoras declararam que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com as Devedoras, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações das Devedoras; e

(iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico das Devedoras serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

11. 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, as Devedoras deverão enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

12. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pelas Devedoras 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.

13. 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 dos Termos de Emissão.

14. As Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

15. As Devedoras deverão 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 4: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóvel	Empreendimento	1º Semestre/25	2º Semestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1º Semestre/27
1	Grand Paysage	R$ 1.955.316,73	R$ 3.152.589,26	R$ 7.052.883,60	R$ 5.471.099,58	R$ 191.990,14
2	Vila Francesa	R$ 0,00	R$ 223.707,85	R$ 1.130.693,46	R$ 0,00	R$ 604.138,06
3	Residence	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 601.198,28	R$ 0,00
4	Passeo Comercial	R$ 318.067,78	R$ 647.522,54	R$ 1.791.492,14	R$ 2.056.993,96	R$ 346.909,51

Imóvel	Empreendimento	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28	1º Semestre/29	2º Semestre/29
1	Grand Paysage					
2	Vila Francesa	R$ 3.666.589,31	R$ 4.208.466,32	R$ 6.020.529,68	R$ 3.392.460,02	R$ 5.426.188,55
3	Residence	R$ 0,00	R$ 843.895,41	R$ 860.607,84	R$ 1.564.559,59	R$ 700.511,83
4	Passeo Comercial					

Imóvel	Empreendimento	1º Semestre/30	2º Semestre/30	1ºSemestre/31	2ºSemestre/31	1º Semestre/32
1	Grand Paysage					
2	Vila Francesa	R$ 3.020.602,23	R$ 2.562.814,15			
3	Residence	R$ 1.310.676,02	R$ 728.532,30	R$ 1.363.103,06	R$ 882.922,96	R$ 902.937,82
4	Passeo Comercial					

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão 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 as Devedoras comprovem 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.

16. As Devedoras se comprometeram a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, as Devedoras deverão enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em julho e janeiro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de junho de 2025 e o segundo em 15 de dezembro de 2025 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

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

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

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

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

17. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Devedoras.

18. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

19. Observada a possibilidade prevista no item 19 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pelas Devedoras, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

20. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) (se aplicável), as Devedoras permanecerão obrigadas 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 Termo de Emissão (Parque das Macieiras), incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

21. 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.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Não aplicável

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:

3.5.1. Quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

3.5.2. Qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida.

Não aplicável.

3.5.3. Obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

Não aplicável.

3.5.4. Especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

Não aplicável.

4. 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 Emissora, às Devedoras, ao(s) Garantidor(es), 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 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 Emissora, as Devedoras, o(s) Garantidor(es) 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 Emissora, as Devedoras, o(s) Garantidor(es) 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 Emissora, das Devedoras ou do(s) Garantidor(es), 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.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Emissora, incluindo:

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

(i) 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 das Devedoras. 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 as Devedoras 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 das Devedoras 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, 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 as Devedoras 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(ii) 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, as Devedoras e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar

uma significativa inflação no futuro, é possível que as Devedoras não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos titulares dos CRI está baseado no pagamento pelas Devedoras, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(iii) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras. O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, as Devedoras 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 das Devedoras, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou as Devedoras serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(v) 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, 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 das Devedoras. 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 das Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(vi) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

(vii) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(viii) 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 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(ix) 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 pelas Devedoras, na forma prevista nos Termos de Emissão, as Devedoras não terão 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(x) 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 da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xi) Risco de pagamento das despesas pelas Devedoras. Nos termos dos Termos de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelas Devedoras ou pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso as Devedoras 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

(xii) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xiii) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xiv) Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta. O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes das Devedoras e da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras das Devedoras e da Emissora constantes do Prospecto. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras das Devedoras e da Emissora constantes do Prospecto, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Emissora quanto às informações financeiras constantes do Prospecto poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira das Devedoras e da Emissora quando de sua decisão de investimento. Ademais, as informações constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e das demonstrações financeiras das Devedoras e Garantidores não foram objeto de qualquer investigação independente por parte do Coordenador Líder e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes dos referidos documentos.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xv) Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora. 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 aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos

requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Média.

(xvi) 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.

Escala qualitativa de risco: Menor.

Fatores de Risco Relacionados às Devedoras

(xvii) Capacidade das Devedoras e de Garantidores de honrar suas obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras 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 pelas Devedoras e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xiii) Perda de pessoal importante. As Devedoras 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 nas Devedoras há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente as Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xix) Concentração. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, 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 pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito dos Termos de Emissão. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Termos de Emissão. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito dos Termos de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

(xx) 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 nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, 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 01 de fevereiro de 2024 . Nesse sentido, os Investidores 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, as Devedoras, e os Fiadores, 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxi) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxii) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxiii) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxiv) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxv) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxvi) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada dos Termos de Emissão 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxvii) Titularidade sobre os imóveis da Operação. Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxiii) Amortização extraordinária ou resgate antecipado. As Devedoras poderão manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte das Notas Comerciais mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento 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 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, frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta. Para maiores informações sobre o Vencimento Antecipado dos CRI, favor verificar o item "Vencimento Antecipado dos CRI" da seção "PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA" deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxix) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxx) Restrição à negociação. Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxi) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxii) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxiii) 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 Comerciais 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 das Devedoras e/ou dos 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxiv) Garantia fidejussória. A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo(s) Fiador(es) em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre Fiança prestada pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o(s) Fiador(es) terá(ão) patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Termos de Emissão, observado, ainda, que a Fiança prestada pelo(s) Fiador(es) pessoa física, pela CCP e pela Jardim das Aveleiras é limitada a 20% (vinte por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxv) Constituição das Garantias. As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, e não estarão constituídas na data de liquidação dos CRI, sendo certo, ainda, que as AFIs e AFPs não estão constituídas quando da primeira liberação, 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.

Adicionalmente, conforme previsto nos Documentos da Operação, para a realização do Empreendimento Passeo, além da obtenção das aprovações necessárias ao desenvolvimento do referido empreendimento, será necessário o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Passeo na matrícula do imóvel. Dessa forma, a Emissora se comprometeu a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pelas Devedora e/ou pela respectiva Garantidora AFI, todos os documentos que se façam necessários para tanto, inclusive, para fins de desonerar os respectivos Imóveis Garantia, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, caso assim seja exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Passeo. Desta forma, enquanto não for celebrada o novo Contrato de AFI (pós memorial de incorporação), a Emissão ficará, ainda que temporariamente, desprovida de referida AFI, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Emissão serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI se excutidas, impactando negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxvi) Escopo da Auditoria. A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado às Devedoras, Garantidores e às Garantias, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes das Devedoras e dos Garantidores para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome das Devedoras, dos Garantidores 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 às Devedoras. Ainda, na data de emissão dos CRI, a auditoria legal não foi finalizada e há documentos e certidões a serem apresentados pelas Devedoras à Securitizadora em data posterior ao da emissão dos CRI, sendo certo que tais documentos ou certidões pendentes poderão conter eventuais apontamentos que impactem as Garantia, a Devedora e/ou os Garantidores e, consequentemente, cause prejuízo aos Titulares dos CRI.

Ademais, a auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no item acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos, bem como alguns esclarecimentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxvii) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora. As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

(xxxiii) Desapropriação. Os Imóveis Destinatários poderão ser desapropriados, 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxix) 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xl) Condição Suspensiva. Conforme estipulado nos Documentos da Operação, parte das Garantias serão constituídas sob condição suspensiva de eficácia, nos termos dos artigos 121 e 125 e seguintes do Código Civil sendo válidas somente após a liberação das referidas garantias da Dívida Existente. Caso a referida condição suspensiva não seja verificada, as Garantias, atualmente oneradas em razão da Dívida Existente, não serão eficazes e não poderão ser executadas para satisfazer as Obrigações Garantidas em caso de eventual inadimplemento das Devedoras o que poderá impactar negativamente o pagamento das Obrigações Garantidas e, consequente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xli) Risco relacionado aos Processos Existentes. O Fiador Marcos Aurelio Pinelli, acima qualificado, figura como parte nos Processos Existentes, os quais, na Data de Emissão, encontram-se em andamento. Dessa forma, não há como assegurar que os Processos Existentes serão julgados favoravelmente ao mencionado Fiador. Caso referido Fiador seja condenado em um ou mais Processo Existentes, sua capacidade financeira poderá ser comprometida, afetando sua solvência e habilidade de honrar com as obrigações assumidas, por ele, no Contrato de Cessão. Nesse cenário, caso a Fiança precise ser executada esta poderá, em conjunto com as demais Garantias, não ser suficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xlii) Comercialização das Unidades. As Unidades não possuem um valor mínimo estipulado para sua comercialização. Em virtude da ausência de um valor mínimo, não é possível garantir que as Unidades serão comercializadas pelo valor atribuído a elas nos Contratos de AFI, o que poderá impactar negativamente, não só o valor atribuído aos Imóveis Garantia, mas, também, o fluxo dos Direitos Creditórios (Venda). Dessa forma, caso as Unidades venham a ser comercializadas por um valor inferior ao esperado, as AFI e a CF poderão não ser suficiente para, em conjunto com as demais Garantias, assegurar o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, comprometendo a liquidez e solvência da Operação, o que poderá, consequentemente, afetar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xliv) Não entrega ou atraso nas obras dos Empreendimentos (Garantia). As obras dos Empreendimentos (Garantia) ainda não foram concluídas. A eventual não entrega e/ou o atraso no cronograma de obras dos Empreendimentos (Garantia) pode ocasionar um elevado número de distratos nos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas), comprometendo, assim, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (Vendas) e, consequentemente a CF. Nesse cenário, caso a Securitizadora precise executar a CF, o valor obtido poderá ser inferior ao inicialmente esperado o que, poderá impactar negativamente o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xlv) Risco relacionado à comercialização das Unidades. Parte das Unidades estão, na presente data, em estoque. Não há como assegurar que referidas Unidades serão comercializadas conforme esperado durante o prazo da Operação. A eventual desaceleração do mercado, alterações nas condições econômicas ou outros fatores imprevistos podem resultar em uma comercialização abaixo da expectativa, impactando diretamente o fluxo de Direitos Creditórios (Vendas) o que, em um cenário de estresse, poderá impactar negativamente o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xlvi) Gestão dos Direitos Creditórios. Após a celebração do Contrato de CF, a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, permanecerá sendo realizada pelos Garantidores CF. Não há como assegurar que os Garantidores CF realizarão uma gestão efetiva sobre os Direitos Creditórios. Assim, caso os Garantidores CF deixem de realizar a gestão do Direitos Creditórios ou a realize de forma pouco eficiente, o fluxo de Direitos Creditórios pode ser afetado, causando a diminuição do valor depositado na Conta Centralizadora e, consequentemente a degradação do valor da CF.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xlvii) Distribuição Parcial. Os CRI poderão ser distribuídos parcialmente, desde que observado o Montante Mínimo. Desta forma, haverá uma redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário o que afeta negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlviii) Discussões Judiciais. As Devedoras podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Termos de Emissão 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 Comerciais 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.

Escala qualitativa de risco: Médio.

(xlix) Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI. Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Médio.

(l) 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.

Escala qualitativa de risco: Médio.

(li) 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 das Devedoras, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras 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 pelas Devedoras. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Médio.

(lii) Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras, 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.

Escala qualitativa de risco: Médio.

Demais riscos

(liii) Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, 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.

5. CRONOGRAMA DA OFERTA



A Oferta dos CRI seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Oferta - CRI		
Ordem dos Eventos	**Eventos**	**Data Prevista [1]**
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	30/12/2024
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	08/01/2025
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI [3]	08/01/2025
4.	Início do Período de Distribuição dos CRI e Data Estimada para início da Liquidação Financeira [2]	09/01/2025
5.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI [4]	07/07/2025

[1] Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério das Devedoras, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

[2] Data de início do período de distribuição da Oferta.

[3] Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

[4] O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas no Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto ou publicação de suplementos; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta, conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Na hipótese de alteração das circunstâncias, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, das Devedoras, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

Nos termos do art. 2º, IV da Resolução CVM 160, a ordem de subscrição ou de aquisição de valores mobiliários possui caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, conforme detalhadas na Seção "7.3. Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta".

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2



6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

Não aplicável, nos termos do item 6 do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 60.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60, e tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, regime fiduciário sobre os CRI e pelo fato de não ser coobrigada.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os Investidores só poderão vender os CRI no mercado secundário a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderão vender para o público em geral, tendo em vista que as Devedoras não cumprem o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo I da Resolução CVM 60.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DAS DEVEDORAS E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, OS QUAIS CONTÊM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIDMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

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

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

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

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

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

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, das Devedoras e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nesta Seção.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. A SRE deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

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

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

EBEN
EMPREENDIMENTOS

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta somente terá início após observadas cumulativamente as seguintes condições:

(i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

A Oferta estará a mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM, após a divulgação do respectivo aviso ao mercado, da Lâmina da Oferta e do Prospecto Preliminar.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Os CRI serão objeto de distribuição pública exclusivamente aos Investidores Qualificados.

8.3. Autorizações Societárias

Aprovação Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de agosto de 2022, cuja ata foi arquivada em 06 de outubro de 2022, sob o nº 20226946894, perante a Junta Comercial do Paraná ("JUCEPAR") e publicada nos termos do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei 6.404**"), no jornal "Bem Paraná" e no Diário Oficial do Estado do Paraná em 17 de fevereiro de 2023 (**"Aprovação Societária da Emissora**").

Por meio da Aprovação Societária da Emissora, a administração da Emissora foi autorizada a emitir títulos inclusive Cerificados de Recebíveis no volume global de R$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza, em diferentes emissões, podendo ser de classe única ou dividido em subclasse, sendo que, até a presente data, tal limite ainda não foi atingido.

Aprovação Societária das Devedoras e dos Garantidores Pessoa Jurídica

A emissão das Notas (Jardim dos Parques) pela Jardim dos Parques, a constituição das Garantias aplicáveis e a celebração das Documentos da Operação dos quais são parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Jardim dos Parques, realizada em 27/12/2024, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP ("**Ato Societário (Jardim dos Parques)**").

A emissão das Notas (Parque das Macieiras) pela Parque das Macieiras, a constituição das Garantias aplicáveis e a celebração das Documentos da Operação dos quais são parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Parque das Macieiras, realizada em 27/12/2024, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP ("**Ato Societário (Parque das Macieiras)**").

A celebração, pela CCP, dos Documentos da Operação dos quais é parte e a constituição das garantias aplicáveis foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da CCP realizada em 27/12/2024, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP ("**Ato Societário (CCP)**").

A celebração, pela Terra Prometida, dos Documentos da Operação dos quais é parte e a constituição das garantias aplicáveis foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Terra Prometida realizada em 27/12/2024, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP ("**Ato Societário (Terra Prometida)**").

A celebração, pela Jardim das Aveleiras, dos Documentos da Operação dos quais é parte e a constituição das garantias aplicáveis foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Jardim das Aveleiras realizada em 27/12/2024, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP ("**Ato Societário (Jardim das Aveleiras)**" e, quando em conjunto com o Ato Societário (Jardim dos Parques), Ato Societário (Parque das Macieiras), Ato Societário (CCP) e Ato Societário (Terra Prometida), "**Atos Societários**").

8.4. Regime de Distribuição

8.4.1. Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverá diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta. A subscrição dos CRI será feita por meio da celebração de um boletim de subscrição ou qualquer outro instrumento admitido, nos termos da Resolução CVM 160. Os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder ou a um participante especial, conforme aplicável, a quem caberá aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição. A utilização de um boletim de subscrição não é exigida em relação a Investidores Profissionais, ainda que a Oferta não seja a eles exclusivamente destinada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

8.4.2. Regime de Colocação

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública da totalidade dos CRI sob o regime de melhores de colocação.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDAS) PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Para fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" são investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, das Devedoras, do Coordenador Líder, dos participantes especiais ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pelas Devedoras, pelo Coordenador Líder ou pelos participantes especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder ou participantes especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder ou participantes especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder ou participantes especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder ou participantes especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "iii" a "vi"; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

<u>Liquidação das ordens de investimento</u>

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, serão integralizados na Conta Centralizadora pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração

dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

Após a integral colocação dos CRI, será disponibilizado o Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa

Não aplicável, tendo em vista que não será realizado pelo Coordenador Líder procedimento de coleta de intenções de investimento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 17, inciso XIII e parágrafo único, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA, o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram formalmente às Devedoras a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são decorrentes das Notas Comerciais, estas que serão subscritas e integralizadas diretamente pela Securitizadora.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as garantias descritas na Página 10 deste Prospecto.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em: (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A, pelo BR Partners Banco de Investimento S.A., ou outro banco com rating de crédito igual ou superior a AA+(br) pela Fitch Ratings ou equivalente; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil. ("**Investimentos Permitidos**").

EBEN
EMPREENDIMENTOS

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pelas Devedoras por força das Notas Comerciais, nos termos dos Temos de Emissão. As Notas Comerciais possuem as principais características:

Devedoras	**Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda**., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.912.031/0001-80; e **Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.549.091/0001-30.
Emissão	1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais das Devedoras.
Número de Série	A emissão das Notas (Jardim dos Parques) será realizada série única; e A emissão das Notas (Parque das Macieiras) será realizada em série única.
Quantidade e valor das Notas Comerciais	Serão emitidas 63.000 (sessenta e três mil) Notas (Jardim dos Parques), totalizando R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais) na data de emissão das Notas (Jardim dos Parques), qual seja, 30/12/2024 ("**Data de Emissão (Notas Jardim dos Parques)**"). Serão emitidas 63.000 (sessenta e três mil) Notas (Parque das Macieiras), totalizando R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais) na data de emissão das Notas (Parque das Macieiras), qual seja, 30/12/2024 ("**Data de Emissão (Notas Parque das Macieiras)**" e, quando em conjunto com a Data de Emissão (Notas Jardim dos Parques), "**Data de Emissão das Notas Comerciais**").
Atualização Monetária e Remuneração das Notas Comerciais	*Atualização Monetária das Notas Comerciais*: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA. *Remuneração das Notas Comerciais*: As Notas Comerciais farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais**"), desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data do Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.
Prazo de Vencimento das Notas Comerciais	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos nos Termos de Emissão, as Notas Comerciais terão prazo de duração de 2.548 (dois mil quinhentos e quarenta e oito) dias corridos a contar da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 22/12/2031.
Períodos de amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, de eventual resgate antecipado facultativo, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado na periodicidade prevista no cronograma de pagamentos abaixo: Para as Notas (Jardim dos Parques):

Período	Data de Pagamento Lastro	Pagamento de Juros?	Tai
1	22-jan-25	Sim	0,0000%
2	20-fev-25	Sim	0,0000%
3	20-mar-25	Sim	0,0000%
4	24-abr-25	Sim	0,0000%
5	22-mai-25	Sim	0,0000%
6	23-jun-25	Sim	0,0000%
7	22-jul-25	Sim	0,0000%
8	21-ago-25	Sim	0,0000%
9	22-set-25	Sim	0,0000%
10	22-out-25	Sim	0,0000%
11	21-nov-25	Sim	0,0000%
12	22-dez-25	Sim	0,0000%
13	22-jan-26	Sim	0,0000%
14	24-fev-26	Sim	0,0000%
15	20-mar-26	Sim	0,0000%
16	23-abr-26	Sim	0,0000%
17	21-mai-26	Sim	0,0000%
18	22-jun-26	Sim	0,0000%
19	22-jul-26	Sim	0,0000%
20	20-ago-26	Sim	0,0000%
21	22-set-26	Sim	0,0000%
22	23-out-26	Sim	0,0000%
23	23-nov-26	Sim	0,0000%
24	22-dez-26	Sim	0,0000%
25	21-jan-27	Sim	0,0000%
26	22-fev-27	Sim	0,0000%
27	22-mar-27	Sim	0,0000%
28	23-abr-27	Sim	0,0000%
29	20-mai-27	Sim	0,0000%
30	22-jun-27	Sim	0,0000%
31	22-jul-27	Sim	0,0000%
32	20-ago-27	Sim	0,0000%
33	22-set-27	Sim	0,0000%
34	22-out-27	Sim	0,0000%
35	23-nov-27	Sim	0,0000%
36	22-dez-27	Sim	0,0000%
37	20-jan-28	Sim	0,0000%
38	22-fev-28	Sim	0,0000%
39	22-mar-28	Sim	0,0000%
40	24-abr-28	Sim	0,0000%
41	22-mai-28	Sim	0,0000%
42	23-jun-28	Sim	0,0000%
43	20-jul-28	Sim	0,0000%
44	22-ago-28	Sim	0,0000%
45	21-set-28	Sim	0,0000%
46	23-out-28	Sim	0,0000%
47	24-nov-28	Sim	0,0000%
48	21-dez-28	Sim	0,0000%
49	22-jan-29	Sim	2,4419%

50	26-fev-29	Sim	2,4131%
51	22-mar-29	Sim	2,6757%
52	20-abr-29	Sim	2,6956%
53	22-mai-29	Sim	2,7550%
54	21-jun-29	Sim	2,8556%
55	20-jul-29	Sim	2,9629%
56	22-ago-29	Sim	3,0050%
57	20-set-29	Sim	3,2340%
58	23-out-29	Sim	3,2948%
59	26-nov-29	Sim	3,4717%
60	20-dez-29	Sim	3,7340%
61	22-jan-30	Sim	3,7967%
62	21-fev-30	Sim	3,9416%
63	21-mar-30	Sim	4,2826%
64	23-abr-30	Sim	4,3598%
65	22-mai-30	Sim	4,6690%
66	21-jun-30	Sim	4,8986%
67	22-jul-30	Sim	5,1919%
68	22-ago-30	Sim	5,4471%
69	20-set-30	Sim	5,8836%
70	22-out-30	Sim	6,2648%
71	25-nov-30	Sim	6,7391%
72	20-dez-30	Sim	7,3951%
73	22-jan-31	Sim	7,9708%
74	20-fev-31	Sim	8,7300%
75	20-mar-31	Sim	9,7500%
76	24-abr-31	Sim	10,6960%
77	22-mai-31	Sim	12,2263%
78	23-jun-31	Sim	13,9574%
79	22-jul-31	Sim	16,3505%
80	21-ago-31	Sim	19,6657%
81	22-set-31	Sim	24,6834%
82	22-out-31	Sim	33,0455%
83	21-nov-31	Sim	49,8019%
84	22-dez-31	Sim	100,0000%

Para as Notas (Parque das Macieiras):

Período	Data de Pagamento Lastro	Pagamento de Juros?	Tai
1	22-jan-25	Sim	0,0000%
2	20-fev-25	Sim	0,0000%
3	20-mar-25	Sim	0,0000%
4	24-abr-25	Sim	0,0000%
5	22-mai-25	Sim	0,0000%
6	23-jun-25	Sim	0,0000%
7	22-jul-25	Sim	0,0000%
8	21-ago-25	Sim	0,0000%
9	22-set-25	Sim	0,0000%
10	22-out-25	Sim	0,0000%
11	21-nov-25	Sim	0,0000%

12	22-dez-25	Sim	0,0000%
13	22-jan-26	Sim	0,0000%
14	24-fev-26	Sim	0,0000%
15	20-mar-26	Sim	0,0000%
16	23-abr-26	Sim	0,0000%
17	21-mai-26	Sim	0,0000%
18	22-jun-26	Sim	0,0000%
19	22-jul-26	Sim	0,0000%
20	20-ago-26	Sim	0,0000%
21	22-set-26	Sim	0,0000%
22	23-out-26	Sim	0,0000%
23	23-nov-26	Sim	0,0000%
24	22-dez-26	Sim	0,0000%
25	21-jan-27	Sim	0,0000%
26	22-fev-27	Sim	0,0000%
27	22-mar-27	Sim	0,0000%
28	23-abr-27	Sim	0,0000%
29	20-mai-27	Sim	0,0000%
30	22-jun-27	Sim	0,0000%
31	22-jul-27	Sim	0,0000%
32	20-ago-27	Sim	0,0000%
33	22-set-27	Sim	0,0000%
34	22-out-27	Sim	0,0000%
35	23-nov-27	Sim	0,0000%
36	22-dez-27	Sim	0,0000%
37	20-jan-28	Sim	0,0000%
38	22-fev-28	Sim	0,0000%
39	22-mar-28	Sim	0,0000%
40	24-abr-28	Sim	0,0000%
41	22-mai-28	Sim	0,0000%
42	23-jun-28	Sim	0,0000%
43	20-jul-28	Sim	0,0000%
44	22-ago-28	Sim	0,0000%
45	21-set-28	Sim	0,0000%
46	23-out-28	Sim	0,0000%
47	24-nov-28	Sim	0,0000%
48	21-dez-28	Sim	0,0000%
49	22-jan-29	Sim	2,4419%
50	26-fev-29	Sim	2,4131%
51	22-mar-29	Sim	2,6757%
52	20-abr-29	Sim	2,6956%
53	22-mai-29	Sim	2,7550%
54	21-jun-29	Sim	2,8556%
55	20-jul-29	Sim	2,9629%
56	22-ago-29	Sim	3,0050%
57	20-set-29	Sim	3,2340%
58	23-out-29	Sim	3,2948%
59	26-nov-29	Sim	3,4717%
60	20-dez-29	Sim	3,7340%
61	22-jan-30	Sim	3,7967%

	62	21-fev-30	Sim	3,9416%
	63	21-mar-30	Sim	4,2826%
	64	23-abr-30	Sim	4,3598%
	65	22-mai-30	Sim	4,6690%
	66	21-jun-30	Sim	4,8986%
	67	22-jul-30	Sim	5,1919%
	68	22-ago-30	Sim	5,4471%
	69	20-set-30	Sim	5,8836%
	70	22-out-30	Sim	6,2648%
	71	25-nov-30	Sim	6,7391%
	72	20-dez-30	Sim	7,3951%
	73	22-jan-31	Sim	7,9708%
	74	20-fev-31	Sim	8,7300%
	75	20-mar-31	Sim	9,7500%
	76	24-abr-31	Sim	10,6960%
	77	22-mai-31	Sim	12,2263%
	78	23-jun-31	Sim	13,9574%
	79	22-jul-31	Sim	16,3505%
	80	21-ago-31	Sim	19,6657%
	81	22-set-31	Sim	24,6834%
	82	22-out-31	Sim	33,0455%
	83	21-nov-31	Sim	49,8019%
	84	22-dez-31	Sim	100,0000%

Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou resgate antecipado, nos termos previstos nos Termos de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais será paga na periodicidade prevista nas tabelas do cronograma de pagamentos previstas acima.
Amortização das Notas Comerciais	Nos termos dos Termos de Emissão, as Notas Comerciais serão amortizadas ordinariamente na respectiva data de pagamento indicada para tanto nos cronogramas de pagamentos indicados acima ("**Amortização Ordinária das Notas**"). As Devedoras terão a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas Comerciais, de forma parcial, sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições estabelecidos nos Termos de Emissão e, nesta hipótese, será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado ("**Amortização Extraordinária Facultativa**" e, quando em conjunto com a Amortização Ordinária das Notas, "**Amortização das Notas**").
Resgate Compulsório das Notas Comerciais	Nos termos previstos nos Termos de Emissão, as Devedoras devem realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais ("**Resgate Compulsório das Notas**").
Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais	As Devedoras terão a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, de forma total, sendo certo que o referida resgate antecipado facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições estabelecidos nos Termos de Emissão e, nesta hipótese, será devido, também, o Prêmio de Pagamento Antecipado ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas**").
Eventos de Vencimento Antecipado	A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações das Devedoras decorrentes dos Termos de Emissão, na

ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis ("**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

Obrigações da Operação

(ii) Descumprimento, pelas Devedoras 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 1 (um) Dia Útil contados do descumprimento;

(iii) Descumprimento, pelas Devedoras 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 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

Crédito

(iv) Contratação de dívidas adicionais àquelas existentes na data da celebração dos Termos de Emissão e não relacionadas ao financiamento dos Empreendimentos Garantia pelas Devedoras e/ou Garantidores, sendo certo, contudo, que os Fiadores, Caroline, Camilla, Matheus, Emanuel, Marcos, Paulo e CCP são, desde já, autorizados a conceder garantia fidejussória, na forma de aval ou fiança, bem como a contrair dívidas;

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

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

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

(viii) Protesto de títulos contra as Devedoras e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas das Devedoras e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(ix) Descumprimento, a partir da presente data, de qualquer obrigação pecuniária assumida pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Devedoras junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado,

	igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado; (x) Decretação, a partir da presente data, de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional; (xi) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor; (xii) Caso as Devedoras constituam qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda (observada a venda das Unidades já permitida nos termos dos Documentos da Operação), venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os seus ativos mobiliários e imobiliários; **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, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e nos Contratos de Garantia; (xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e as Devedoras não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI); (xv) Recebimento, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável; (xvi) Caso as Devedoras deixem de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto nos Termos de Emissão; (xvii) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia; (xviii) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a (i) 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), até que a respectiva obra alcance 50% (cinquenta por cento) de evolução física; ou (ii) 10,0% (dez por cento), a partir do momento em que a respectiva obra supere 50% (cinquenta por cento) de evolução física (exclusive); com relação ao Cronograma de Obras; (xix) Descumprimento de um *covenant* estabelecido nos Termos de Emissão; (xx) Descumprimento do LTV Máximo, sem a devida recomposição nos termos e prazos exigidos nos Termos de Emissão; **Societário**

(xxi) Transformação do tipo societário das Devedoras (salvo se para sociedade anônima) e/ou alteração substancial no objeto social das Devedoras 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 significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, ressalvada a Reorganização Societária Autorizada;

(xxiii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras e/ou qualquer Garantidor, salvo se for necessário para implementar a Reorganização Societária Autorizada e desde que mantido o controle acionário, direto ou indireto, das Devedoras e dos Garantidores;

(xxiv) Inclusão, em acordo societário ou contrato social das Devedoras e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;

(xxv) Redução de capital social das Devedoras;

(xxvi) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pelas Devedoras de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

Formalização

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

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

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

(xxx) Prática, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

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

Destinação de Recursos

(xxxii) Constatação de que as Devedoras utilizaram recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos dos Termos de Emissão;

(xxxiii) Descumprimento, pelas Devedoras, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista nos Termos de Emissão;

(xxxiv) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóveis ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso as Devedoras obtenham qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

Seguros

(xxxv) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos dos Termos de Emissão, sem que este seja contratado ou renovado em até 30 (trinta) dias contados da constatação da falta de contratação ou de renovação;

(xxxvi) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro, sem que o respectivo saneamento ocorra em até 30 (trinta) dias contados da constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial;

Atividades das Devedoras e Garantidores

(xxxvii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, as Devedoras e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

(xxxviii) Descumprimento pelas Devedoras 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, sendo certo que o não cumprimento de decisões que ainda possam ser objeto de recurso não será considerado um descumprimento para os fins deste item;

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

Compliance

(xl) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública,

incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pelas Devedoras, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

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

Gerais

(xlii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

(xliii) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações das Devedoras 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 contados da constatação;

(xliv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xlv) Não apresentação do TVO no prazo estabelecido para tanto na Cláusula 13.1. dos Termos de Emissão; e

(xlvi) Não apresentação do termo de liberação das garantias envolvidas na Dívida Existente (que sejam Garantias da Operação), no prazo estabelecido para tanto na Cláusula 13.1. dos Termos de Emissão.

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

As Devedoras deverão comunicar à Securitizadora acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

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

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) as Devedoras ficarão automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

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, pelas Devedoras e pelos Garantidores.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações das Devedoras decorrentes dos Termos de

Emissão, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos itens (i), (iv), (v), (vi), (xxx), (xxxi) e/ou (xlviii) listados acima.

Para os fins do presente item, são considerados:

"Covenants": As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes Covenants sejam respeitados:

(i) Não pode haver redução de capital das Devedoras ou dos Garantidores que sejam pessoa jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(ii) Cumprimento do LTV Máximo até a quitação integral das Obrigações Garantidas;

(iii) Manutenção das apólices de seguro de risco de engenharia e danos físicos dos Empreendimentos Garantia que estejam em fase obras; e

(v) As Devedoras não poderão contratar novas dívidas e/ou constituir garantias a terceiros, incluindo, mas não se limitando à fianças e avais).

"**LTV Máximo**": O *loan to value* máximo de 75% (setenta e cinco inteiros por cento), a ser calculado nos termos de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \left(\frac{Saldo\ Devedor\ do\ CRI}{Estoque + Direitos\ Creditórios + Valor\ do\ Fundo\ de\ Caixa}\right)$$

Onde:

Estoque = a soma do valor das Unidades em estoque dos Empreendimentos Garantia, sendo que o valor das Unidades em estoque dos Empreendimentos Garantia será calculado com base no preço por metro quadrado das últimas 10 (dez) vendas dos respectivos Empreendimentos Garantia.

Direitos Creditórios = valor presente da carteira de Direitos Creditórios *(Vendas)* dos Empreendimentos Garantia, conforme descrito no Relatório de Monitoramento.

Valor do Fundo de Caixa = saldo existente no Fundo de Caixa.

"**Controlada**": Qualquer sociedade cujo controle societário, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404, é detido por uma pessoa física ou jurídica.

"**Controladora**": Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o controle de determinada sociedade.

"**Afiliada**": 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.

"**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.

"**Obrigações Garantidas – Jardim dos Parques**": São, quando mencionadas em conjunto:

(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores por força dos Termos de Emissão (Jardim dos Parques) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários - Jardim dos Parques e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação;

(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;

(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI;

(iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;

(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e

(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários - Jardim dos Parques e/ou com as Garantias.

"**Obrigações Garantidas – Parque das Macieiras**": São, quando mencionadas em conjunto:

(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários - Parque das Macieiras e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação;

(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;

(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI;

(iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;

(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e

(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários - Parque das Macieiras e/ou com as Garantias.

A enunciação das Obrigações Garantidas - Parque das Macieiras não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Parque das Macieiras e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas - Parque das Macieiras e/ou retardar a execução das Garantias.

"**Obrigações Garantidas**": São, quando mencionadas em conjunto, as Obrigações Garantidas – Jardim dos Parques e as Obrigações Garantidas – Parque das Macieiras.

"**Reorganização Societária Autorizada**": As Devedoras e os Garantidores poderão realizar a Reorganização Societária Autorizada, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, desde que referida alteração observe o previsto no Anexo "Reorganização Societária Autorizada" e atenda, integral e cumulativamente, os requisitos abaixo:

(i) A Reorganização Societária Autorizada não poderá alterar os Controladores indiretos das Devedoras e dos Garantidores;

(ii) A Reorganização Societária Autorizada não poderá acarretar o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação;

(iii) A Reorganização Societária Autorizada não poderá acarretar a exclusão ou redução de qualquer direito da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação, especialmente, mas não apenas, em relação às Garantias;

(iv) A Reorganização Societária Autorizada pode gerar a alteração do titular/fiduciante de uma Garantia existente, hipótese na qual o respectivo titular deve passar a ser fiduciante (Garantidor) da respectiva Garantia, nos termos dos Documentos da Operação. Para fins de clareza, se, por exemplo, em razão da Reorganização Societária Autorizada um atual Garantidor AFP deixar de ser titular de determinadas Participações que sejam objeto de AFP, o novo titular dessas Participações deve ser incluído como Garantidor AFP dessas Participações em todos os Documentos da Operação aplicáveis, seja por meio de aditamentos ou de celebração de novo Contrato de AFP (sempre com base no mesmo modelo de Contratos de AFP que já existem); e

(v) A Reorganização Societária Autorizada deve ser precedida de auditoria jurídica sobre qualquer nova garantidora (e respectivos quotistas ou acionistas), nos termos do item (iv) acima, para atestar que (a) não existe qualquer apontamento sobre a respectiva nova garantidora; (b) não há informação nas certidões e documentos apresentados no âmbito da auditoria que impeçam ou tornem não recomendável a constituição da garantia e/ou a aceitação da nova garantidora como uma Garantidora da Operação; e (c) a constituição da nova garantia e/ou a aceitação da nova garantidora como Garantidora da Operação não representa fraude a credores e/ou fraude à execução.

	Comprovado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o atendimento integral dos requisitos acima, a Reorganização Societária Autorizada pretendida poderá ser formalizada, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI. "**Cronograma de Obras**": Cada cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras de cada fase (conforme aplicável) de cada Empreendimento (Fundo de Caixa) aplicável, conforme estipulados no Anexo "Cronograma de Obras" dos Termos de Emissão.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados pelas Devedoras serão utilizados para o desenvolvimento de obras nos empreendimentos descritos na secção de "Destinação de Recursos". **Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 17 deste Prospecto.**
Garantias	Em garantia das Notas Comerciais, serão outorgadas as garantias de Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações, Cessão Fiduciária e Fundos. **Para mais informações sobre as Garantias, veja a Seção "*Resumos das Principais Características da Oferta*", na página 1 deste Prospecto.**

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão

Não há cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, uma vez que as Notas Comerciais, lastro para a emissão dos CRI, foram emitidas em favor da Emissora. Portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras, na qualidade de emissoras das Notas Comerciais.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito.

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento.

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem aplicados de acordo com a Cascata de Pagamento prevista no Termo de Securitização e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

Sem prejuízo das hipóteses de Amortização Ordinária das Notas, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Compulsório das Notas e Resgate Antecipado Facultativo das Notas, nos termos previstos nos Termos de Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo "Cronograma de Pagamentos" dos Termos de Emissão, nas datas de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, conforme estipuladas no referido anexo.

Ocorrendo impontualidade no pagamento pelas Devedoras de qualquer quantia devida a Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelas Devedoras, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração das Notas Comerciais: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito ("**Encargos Moratórios**").

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.

As Devedoras emitiram as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem na data deste Prospecto, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora não tem conhecimento de inadimplência, perda e/ou pré-pagamento das Devedoras em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto.

A Emissora indica que pôde verificar que no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, não houve CRI de sua emissão com lastro em Notas Comerciais Escriturais que tenham sido objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

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

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Nos termos previstos nos Termos de Emissão, as Devedoras devem realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais ("**Resgate Compulsório das Notas**"), cujas hipóteses estão elencadas no item 10.9. abaixo.

As Devedoras terão, ainda, a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas Comerciais, de forma parcial, a qualquer momento, sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições estabelecidas abaixo e previstas nos Termos de Emissão ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"):

(i) As Devedoras solicitarão a amortização extraordinária facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis em relação à data da efetiva amortização extraordinária facultativa;

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

(iii) Será devido Prêmio de Pagamento Antecipado (conforme abaixo definido), caso a Amortização Extraordinária Facultativa seja realizada com recursos não vinculados às Garantias;

(iv) A comunicação da amortização extraordinária facultativa deve informar: (a) a Data de Pagamento pretendida para realizar a amortização extraordinária facultativa; (b) o Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e (c)

quaisquer outras informações necessárias, a critério das Devedoras, à operacionalização da amortização extraordinária facultativa; e

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

Caso a Amortização Extraordinária Facultativa notificada nos termos acima não seja realizada na data indicada, as Devedoras não serão penalizadas, porém, para a realização de Amortização Extraordinária Facultativa, será necessário enviar nova notificação, obedecendo as regras e prazos estabelecidos acima.

Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pelas Devedoras, na Conta Centralizadora, até às 15h00 (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa.

As Devedoras terão a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, de forma total, a qualquer momento, sendo certo que o referida resgate antecipado facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecida ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas**"):

(i) As Devedoras solicitarão o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

(ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado com recursos não vinculados às Garantias;

(iv) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;

(b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

(v) A Securitizadora deve verificar em conjunto com o Agente Fiduciário o valor de Resgate Antecipado Facultativo informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta às Devedoras confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, conforme o caso.

Caso a Jardim dos Parques deseje realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Jardim dos Parques), deverá, necessariamente, realizar, também, e como condição, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Parques das Macieiras), na mesma data e, para isso, deverá seguir as regras estabelecidas para esse fim no Termo de Emissão (Parques das Macieiras).

Caso a Parques das Macieiras deseje realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Parques das Macieiras), deverá, necessariamente, realizar, também, e como condição, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Jardim dos Parques), na mesma data e, para isso, deverá seguir as regras estabelecidas para esse fim no Termo de Emissão (Jardim dos Parques).

Caso o Resgate Antecipado Facultativo notificado nos termos acima não seja realizado na data indicada, as Devedoras não serão penalizadas, porém, para a realização do Resgate Antecipado Facultativo, será necessário enviar nova notificação, obedecendo as regras e prazos estabelecidos nos termos acima.

Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pelas Devedoras, nas Contas Centralizadoras, até às 15h00 (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo.

Todos os pagamentos relacionados às Notas Comerciais com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pelas Devedoras na forma prevista nos Termos de Emissão.

A ocorrência de qualquer evento de pré-pagamento, acarretará o resgate antecipado dos CRI, reduzindo, assim, a expectativa dos investidores, podendo gerar, ainda, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Para fins deste Prospecto, "**Prêmio de Pagamento Antecipado**" significa o prêmio a ser pago pelas Devedoras, a título de *break funding fee*, em caso de amortização extraordinária facultativa ou de resgate antecipado facultativo. O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado da seguinte forma:

Prêmio de Pagamento Antecipado = Saldo Devedor x 2,00%

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações das Devedoras decorrentes dos Termos de Emissão, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis ("**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

Obrigações da Operação

(xlvii) Descumprimento, pelas Devedoras 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 1 (um) Dia Útil contados do descumprimento;

(xlviii) Descumprimento, pelas Devedoras 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 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

Crédito

(xlix) Contratação de dívidas adicionais àquelas existentes na data da celebração dos Termos de Emissão e não relacionadas ao financiamento dos Empreendimentos Garantia pelas Devedoras e/ou Garantidores, sendo certo, contudo, que os Fiadores, Caroline, Camilla, Matheus, Emanuel, Marcos, Paulo e CCP são, desde já, autorizados a conceder garantia fidejussória, na forma de aval ou fiança, bem como a contrair dívidas;

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

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

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

(liii) Protesto de títulos contra as Devedoras e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas das Devedoras e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(liv) Descumprimento, a partir da presente data, de qualquer obrigação pecuniária assumida pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Devedoras junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(lv) Decretação, a partir da presente data, de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional;

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

(lvii) Caso as Devedoras constituam qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda (observada a venda das Unidades já permitida nos termos dos Documentos da Operação), venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os seus ativos mobiliários e imobiliários;

Garantias

(lviii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e nos Contratos de Garantia;

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

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

(lxi) Caso as Devedoras deixem de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto nos Termos de Emissão;

(lxii) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(lxiii) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a (i) 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), até que a respectiva obra alcance 50% (cinquenta por cento) de evolução física; ou (ii) 10,0% (dez por cento), a partir do momento em que a respectiva obra supere 50% (cinquenta por cento) de evolução física (exclusive); com relação ao Cronograma de Obras;

(lxiv) Descumprimento de um *covenant* estabelecido nos Termos de Emissão;

(lxv) Descumprimento do LTV Máximo, sem a devida recomposição nos termos e prazos exigidos nos Termos de Emissão;

Societário

(lxvi) Transformação do tipo societário das Devedoras (salvo se para sociedade anônima) e/ou alteração substancial no objeto social das Devedoras 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 significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelo respectivo Garantidor;

(lxvii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, ressalvada a Reorganização Societária Autorizada;

(lxviii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras e/ou qualquer Garantidor, salvo se for necessário para implementar a Reorganização Societária Autorizada e desde que mantido o controle acionário, direto ou indireto, das Devedoras e dos Garantidores;

(lxix) Inclusão, em acordo societário ou contrato social das Devedoras e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;

(lxx) Redução de capital social das Devedoras;

(lxxi) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pelas Devedoras de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

Formalização

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

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

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

(lxxv) Prática, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(lxxvi) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios das Devedoras em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam

remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pelas Devedoras, da ocorrência de tais atos;

Destinação de Recursos

(lxxvii) Constatação de que as Devedoras utilizaram recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos dos Termos de Emissão;

(lxxviii) Descumprimento, pelas Devedoras, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista nos Termos de Emissão;

(lxxix) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóveis ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso as Devedoras obtenham qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

Seguros

(lxxx) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos dos Termos de Emissão, sem que este seja contratado ou renovado em até 30 (trinta) dias contados da constatação da falta de contratação ou de renovação;

(lxxxi) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro, sem que o respectivo saneamento ocorra em até 30 (trinta) dias contados da constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial;

Atividades das Devedoras e Garantidores

(lxxxii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, as Devedoras e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

(lxxxiii) Descumprimento pelas Devedoras 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, sendo certo que o não cumprimento de decisões que ainda possam ser objeto de recurso não será considerado um descumprimento para os fins deste item;

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

Compliance

(lxxxv) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pelas Devedoras, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(lxxxvi) Existência contra as Devedoras, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas

instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Gerais

(lxxxvii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

(lxxxviii) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações das Devedoras 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 contados da constatação;

(lxxxix) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xc) Não apresentação do TVO no prazo estabelecido para tanto na Cláusula 13.1. dos Termos de Emissão; e

(xci) Não apresentação do termo de liberação das garantias envolvidas na Dívida Existente (que sejam Garantias da Operação), no prazo estabelecido para tanto na Cláusula 13.1. dos Termos de Emissão.

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

As Devedoras deverão comunicar à Securitizadora acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

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

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) as Devedoras ficarão automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

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, pelas Devedoras e pelos Garantidores.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações das Devedoras decorrentes dos Termos de Emissão, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos itens (i), (iv), (v), (vi), (xxx), (xxxi) e/ou (xlviii) acima listados.

Para os fins do presente item, são considerados:

"Covenants"*:* As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes Covenants sejam respeitados:

(i) Não pode haver redução de capital das Devedoras ou dos Garantidores que sejam pessoa jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(ii) Cumprimento do LTV Máximo até a quitação integral das Obrigações Garantidas;

(iv) Manutenção das apólices de seguro de risco de engenharia e danos físicos dos Empreendimento Garantia que estejam em fase obras; e

(v) As Devedoras não poderão contratar novas dívidas e/ou constituir garantias a terceiros, incluindo, mas não se limitando à fianças e avais).

"**LTV Máximo**": O *loan to value* máximo de 75% (setenta e cinco inteiros por cento), a ser calculado nos termos de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \left(\frac{Saldo\ Devedor\ do\ CRI}{Estoque + Direitos\ Creditórios + Valor\ do\ Fundo\ de\ Caixa}\right)$$

Onde:

Estoque = a soma do valor das Unidades em estoque dos Empreendimentos Garantia, sendo que o valor das Unidades em estoque dos Empreendimentos Garantia será calculado com base no preço por metro quadrado das últimas 10 (dez) vendas dos respectivos Empreendimentos Garantia.

Direitos Creditórios = valor presente da carteira de Direitos Creditórios *(Vendas)* dos Empreendimentos Garantia, conforme descrito no Relatório de Monitoramento.

Valor do Fundo de Caixa = saldo existente no Fundo de Caixa.

"**Controlada**": Qualquer sociedade cujo controle societário, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404, é detido por uma pessoa física ou jurídica.

"**Controladora**": Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o controle de determinada sociedade.

"**Afiliada**": 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.

"**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.

"**Obrigações Garantidas – Jardim dos Parques**": São, quando mencionadas em conjunto:

(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários - Jardim dos Parques e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação;

(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;

(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI;

(iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;

(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e

(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários - Jardim dos Parques e/ou com as Garantias.

"**Obrigações Garantidas – Parque das Macieiras**": São, quando mencionadas em conjunto:

(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários - Parque das Macieiras e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação;

(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;

(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI;

(iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;

(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e

(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários - Parque das Macieiras e/ou com as Garantias.

A enunciação das Obrigações Garantidas - Parque das Macieiras não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Parque das Macieiras e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas - Parque das Macieiras e/ou retardar a execução das Garantias.

"**Obrigações Garantidas**": São, quando mencionadas em conjunto, as Obrigações Garantidas – Jardim dos Parques e as Obrigações Garantidas – Parque das Macieiras.

"**Reorganização Societária Autorizada**": As Devedoras e os Garantidores poderão realizar a Reorganização Societária Autorizada, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, desde que referida alteração observe o previsto no Anexo "Reorganização Societária Autorizada" e atenda, integral e cumulativamente, os requisitos abaixo:

(i) A Reorganização Societária Autorizada não poderá alterar os Controladores indiretos das Devedoras e dos Garantidores;

(ii) A Reorganização Societária Autorizada não poderá acarretar o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação;

(iii) A Reorganização Societária Autorizada não poderá acarretar a exclusão ou redução de qualquer direito da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação, especialmente, mas não apenas, em relação às Garantias;

(iv) A Reorganização Societária Autorizada pode gerar a alteração do titular/fiduciante de uma Garantia existente, hipótese na qual o respectivo titular deve passar a ser fiduciante (Garantidor) da respectiva Garantia, nos termos dos Documentos da Operação. Para fins de clareza, se, por exemplo, em razão da Reorganização Societária Autorizada um atual Garantidor AFP deixar de ser titular de determinadas Participações que sejam objeto de AFP, o novo titular dessas Participações deve ser incluído como Garantidor AFP dessas Participações

em todos os Documentos da Operação aplicáveis, seja por meio de aditamentos ou de celebração de novo Contrato de AFP (sempre com base no mesmo modelo de Contratos de AFP que já existem); e

(v) A Reorganização Societária Autorizada deve ser precedida de auditoria jurídica sobre qualquer nova garantidora (e respectivos quotistas ou acionistas), nos termos do item (iv) acima, para atestar que (a) não existe qualquer apontamento sobre a respectiva nova garantidora; (b) não há informação nas certidões e documentos apresentados no âmbito da auditoria que impeçam ou tornem não recomendável a constituição da garantia e/ou a aceitação da nova garantidora como uma Garantidora da Operação; e (c) a constituição da nova garantia e/ou a aceitação da nova garantidora como Garantidora da Operação não representa fraude a credores e/ou fraude à execução.

"**Cronograma de Obras**": Cada cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras de cada fase (conforme aplicável) de cada Empreendimento (Fundo de Caixa) aplicável, conforme estipulados no Anexo "Cronograma de Obras" dos Termos de Emissão.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários;

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas nos Termos de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos titulares de CRI em Assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pelas Devedoras ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer condições da Emissão, o Agente fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

A ocorrência de qualquer dos itens "i" a "iii" dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido por parte da Emissora 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 Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) 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 Emissora;

(iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

(iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e

(v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Não estão inseridos no conceito de insolvência o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras e/ou de Garantidores. Ainda, que liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

A Assembleia convocada para os 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 prevista acima, convocada para deliberar sobre 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 da Emissora 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.

A Assembleia prevista para os eventos “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 instituição liquidante será a própria Emissora, 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: (a) caso a Assembleia de que trata os itens “i” a “iii” acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata os itens “i” a “iii” acima, seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Nas hipóteses dos itens “iv” e “iv” acima, deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providencias previstos no Termo de Securitização.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, 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 Emissora decorrente dos CRI.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários; e

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação dos recursos líquidos das Notas Comerciais podem ser encontradas na Seção "Destinação de Recursos", a partir da página 16 deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários.

A **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17 ("**Instituição Custodiante**") foi contratada como agente custodiante para guarda de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI.

A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda do documento indicado acima até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, o qual deverá ser mantido sob custódia pela Instituição Custodiante, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com as funções de: (i) receber o referido documento, o qual evidencia a existência dos Créditos Imobiliários; e (ii) fazer a custódia e guarda eletrônica do referido documento acima até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

A Instituição Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às vias do Termo de Securitização, pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI, (ii) caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, ou (iii) caso a Securitizadora seja compelida, em decorrência de decisão judicial ou administrativa. Nesse caso, a Instituição Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não aplicável, tendo em vista que o preço de aquisição das Notas Comerciais corresponde ao Valor Total da Emissão. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI, observado que eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, sempre observando os termos do artigo 61, § 1º, da Resolução CVM 160.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES



11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE AS DEVEDORAS E OS GARANTIDORES



12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários que servem de lastro para os CRI originam-se integralmente por meio das Notas Comerciais emitidas pelas Devedoras, que são incorporadoras imobiliárias.

A Jardim dos Parques é uma sociedade empresária registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o CNPJ nº 30.912.031/0001-80, e a Parque das Macieiras é uma sociedade empresarial registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o CNPJ nº 34.549.091/0001-30. Ambas têm o seguinte objeto social:

(i) a construção de edifícios;

(ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados pela sociedade para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e

(iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior.

As Devedoras atuam de forma abrangente no mercado imobiliário, sendo responsável pela incorporação de empreendimentos, urbanização de terrenos, comercialização de imóveis e participação em outras iniciativas empresariais que envolvem o setor. Seus recebíveis lastreados para a presente emissão decorrem de contratos celebrados com compradores finais de unidades imobiliárias, cujas transações geralmente envolvem a aquisição de imóveis residenciais. Os contratos são formalizados em moeda corrente nacional, com condições ajustadas conforme o perfil econômico do cliente e a natureza do empreendimento, respeitando as práticas de crédito e as garantias usuais no setor imobiliário.

Segmento operacional das Devedoras:

A atividade das Devedoras está organizada no principal segmento operacional:

- Incorporação Imobiliária: Receita derivada da comercialização de unidades imobiliárias em empreendimentos registrados em regime de incorporação, conforme a Lei nº 4.591/64, sendo reconhecida conforme o método da evolução financeira (POC – Percentual de Conclusão), proporcional ao avanço físico e financeiro da obra.

Histórico e perfil das Devedoras:

A Jardim dos Parques foi constituída em 2018 e a Parque das Macieiras foi constituída em 2019, ambas com sede na cidade de Barueri (SP), e se destacam no mercado imobiliário pelo seu compromisso com a entrega de empreendimentos de alta qualidade. Ao longo de sua trajetória, a Jardim dos Parques completou a incorporação do Jardins do empreendimento Parque – Amendoeiras, e a Parque das Macieiras completou a incorporação do empreendimento Jardins do Parque – Castanheiras, ambos condomínios residenciais exclusivos.

As empresas atuam em todas as etapas do negócio imobiliário, da prospecção de oportunidades, pesquisa de mercado, identificação do melhor produto, ao desenvolvimento, gerenciamento e entrega das obras, sempre focando em diferenciais de valorização, tais como: grandes áreas de lazer, preservação do ecossistema e sustentabilidade, que gera economia e agrega valor. Uma estratégia que engloba ainda a capacidade de prover soluções financeiras e de produção, com foco na potencialização dos resultados.

Para atingir todos esses objetivos, as empresas investem continuamente na qualificação de seu land bank, para desenvolver os melhores produtos destinados às classes A, B e C.

Com alta capacidade técnica e de negócio, emprega sua expertise profissional junto a metodologias inovadoras e parcerias de destaque, de modo a aperfeiçoar constantemente todo o ciclo de implantação de empreendimentos imobiliários. Fé, respeito, ética e transparência também são elementos que guiam toda e qualquer ação das Devedoras que têm em seu horizonte a ideia permanente de que o lucro não é o fim e sim consequência de grandes projetos.

Governança e transparência

As Devedoras adotam rigorosos padrões de governança corporativa e controles internos, garantindo a transparência na administração de seus ativos e na prestação de contas aos investidores. Todos os contratos de venda e recebíveis são formalizados em conformidade com a legislação vigente, com prazos e condições ajustados às particularidades do mercado imobiliário.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pelas Devedoras, nos termos da alínea e, do inciso III do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, seguem abaixo as principais informações sobre as Devedoras:

Denominação social	Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.; e Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.
Data de Constituição	Jardim dos Parques: 12/07/2018; e Parque das Macieiras: 15/08/2019.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedades Limitadas.
Características Gerais	**Objeto social da Jardim dos Parques**: A Jardim dos Parques tem por objeto social: (i) a construção de edifícios; (ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados, pela Sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior. **Capital Social da Jardim dos Parques**: R$ 700.000,00 (setecentos mil reais), dividido em 700.000 (setecentas mil) quotas no valor unitário de R$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional. **CNPJ da Jardim dos Parques**: 30.912.031/0001-80. **Objeto social da Parque das Macieiras**: A Parque das Macieiras tem por objeto social: (i) a construção de edifícios; (ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados, pela Sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior. **Capital Social da Parque das Macieiras**: R$ 936.327,00 (novecentos e trinta e seis mil trezentos e vinte e sete reais), dividido em 936.327 (novecentos e trinta e seis mil trezentos e vinte e sete) quotas no valor unitário de R$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional. **CNPJ da Jardim dos Parques**: 34.549.091/0001-30.
País de Constituição	Brasil
Sede das Devedoras	Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP,
Prazo de Duração	Indeterminado
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão das Devedoras e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pelas Devedoras.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, emitidas nos termos dos Termos de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras da Jardim dos Parques referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 encontram-se anexas ao presente Prospecto na forma do Anexo XIII.

As demonstrações financeiras da Parque das Macieiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 encontram-se anexas ao presente Prospecto na forma do Anexo XIV.

As demonstrações financeiras da Terra Prometida referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 encontram-se anexas ao presente Prospecto na forma do Anexo XV.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas das Devedoras, veja a Seção "15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos", na página 99 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais referentes aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2023 da Jardim dos Parques foram objeto de auditoria por parte da Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12o andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP) Brasil.

As demonstrações financeiras individuais referentes aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2023 da Parque das Macieiras foram objeto de auditoria por parte da Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12o andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP) Brasil.

As demonstrações financeiras individuais referentes aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2023 da Terra Prometida foram objeto de auditoria por parte da Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12o andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP) Brasil.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Capitalização da Jardim dos Parques

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Jardim dos Parques, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição de Dezembro de 2023, e (ii) ajustada para refletir os recursos de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais) que a Jardim dos Parques estima receber em razão da emissão das Notas Comerciais (Jardim dos Parques) que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

Tabela de Capitalização

Endividamento (R$ Mil)		DFP Auditada (i)	Saldo ajustado após captação de recursos (1) (ii)
Tipo	**Instituição financeira**	**31 de dezembro de 2023**	**31 de dezembro de 2023**
Capital de Giro	Continental Banco NP Fundo de Investimentos (Fidic)	3.591	3.591
CRI da 13ª Séria da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.	Investidores (1)	53.859	91.659

Endividamento (R$ Mil)		DFP Auditada (i)	Saldo ajustado após captação de recursos (1) (ii)
Tipo	**Instituição financeira**	**31 de dezembro de 2023**	**31 de dezembro de 2023**
Total		57.450	95.250
Circulante		0	0
Não circulante		57.450	95.250
Patrimônio Líquido		**1.960**	**1.960**
Total da Capitalização		**55.490**	**93.290**

(1) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais)que a Jardim dos Parques estima receber na Oferta através da subscrição e integralização do CRI por parte de investidores profissionais e/ou qualificados.

Índices Financeiros da Jardim dos Parques

Os Recursos que a Jardim dos Parques irá captar com a Oferta apresentarão, na data em que a Jardim dos Parques estima receber tais recursos, impactos: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais da Jardim dos Parques, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, respectivamente; e (ii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os Recursos no montante de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais), que a Jardim dos Parques irá captar com emissão das Notas Comerciais (Jardim dos Parques) que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

As informações abaixo, referentes à coluna "Índice Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras da Jardim dos Parques referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2023, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

Índices de Liquidez		
	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)	
Índices de liquidez	**Índice Efetivo**	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Ativo circulante	9.873	47.673
Ativo não circulante	50.695	50.695
Passivo circulante	330	330
Passivo não circulante	58.278	96.078
Liquidez Geral (1)	**1,0334**	**1,0203**
Liquidez Corrente (2)	**29,9182**	**144,4636**
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.720	39.520
Liquidez Imediata (3)	**5,2121**	**119,7576**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Jardim dos Parques.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Jardim dos Parques.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Jardim dos Parques.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais) captados na Oferta e utilizados.

Índices de Endividamento		
	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)	
Índices de Endividamento	**Índice Efetivo**	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Passivo circulante	330	330
Passivo não circulante	58.278	96.078
Passivo circulante + passivo não circulante	58.608	96.408
Ativo total	60.568	98.368
Índice de endividamento geral (1)	**96,76%**	**98,01%**
Patrimônio Líquido	1.960	1.960
Grau de endividamento (2)	**2990,20%**	**4918,78%**
Composição do endividamento (3)	**0,01**	**0,00**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Jardim dos Parques. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Jardim dos Parques.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Jardim dos Parques.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Jardim dos Parques.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais).

	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)	
Endividamento	**DFP Auditado**	**Saldo ajustado após captação de recursos**
Empréstimos e financiamentos - circulante	0	0
Empréstimos e financiamentos - não circulante	57.450	95.250
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0	0
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0	0
(=) Dívida Bruta	57.450	95.250
(-) Caixa e equivalentes de caixa	1.720	39.520
(=) Dívida Líquida	55.730	55.730
(-) Financiamentos do SFH	0	0
Dívida Líquida ajustada (1)	55.730	55.730

Dívida Líquida Ajustada" significa a Dívida Bruta excluindo as dívidas referente aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deduzido de "caixa e equivalente de caixa". As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada

	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)	
Índices de Atividade	**Índice Efetivo**	**Índice ajustado após captação de recursos (2)**
Receita Líquida	1.753	1.753
Ativo Total	60.568	98.368
Giro do ativo total (1)	**0,0289**	**0,0132**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Jardim dos Parques em 31 de dezembro de 2023.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais) que a Jardim dos Parques estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	**Índice Efetivo (R$ Mil)**		**Índice ajustado após captação de recursos (3)**
	2022	**2023**	**2023**
Receita Líquida	31.704	1.753	1.753
Lucro Bruto	11.739	325	325
Resultado Financeiro	-572	-3.905	-3.905
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	7.010	1.587	1.587
Lucro líquido do exercício	6.596	1.543	1.543
Margem Bruta (1)	**37,03%**	**18,54%**	**18,54%**
Margem Líquida (2)	**20,80%**	**88,02%**	**88,02%**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Jardim dos Parques.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Jardim dos Parques.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais) que a Jardim dos Parques estima receber na Oferta.

Capitalização da Parque das Macieiras

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Parque das Macieiras, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição de Dezembro de 2023, e (ii) ajustada para refletir os recursos de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais) que a Parque das Macieiras estima receber em razão da emissão das Notas Comerciais (Parque das Macieiras) que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

Tabela de Capitalização

Endividamento (R$ Mil)		DFP Auditada (i)	Saldo ajustado após captação de recursos (1) (ii)
Tipo	**Instituição financeira**	**31 de dezembro de 2023**	**31 de dezembro de 2023**
CRI da 13ª Séria da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.	Investidores (1)	35.906	61.106
Total		**35.906**	**61.106**
Circulante		0	0
Não circulante		35.906	61.106
Patrimônio Líquido		**24.510**	**24.510**
Total da Capitalização		**11.396**	**36.596**

(1) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais)que a Parque das Macieiras estima receber na Oferta através da subscrição e integralização do CRI por parte de investidores profissionais e/ou qualificados.

Índices Financeiros da Parque das Macieiras

Os Recursos que a Parque das Macieiras irá captar com a Oferta apresentarão, na data em que a Parque das Macieiras estima receber tais recursos, impactos: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais da Parque das Macieiras, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, respectivamente; e (ii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os Recursos no montante de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais), que a Parque das Macieiras irá

captar com emissão das Notas Comerciais (Parque das Macieiras) que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

As informações abaixo, referentes à coluna "Índice Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras da Parque das Macieiras referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2023, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

Índices de Liquidez		
	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)	
Índices de liquidez	**Índice Efetivo**	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Ativo circulante	33.612	58.812
Ativo não circulante	28.559	28.559
Passivo circulante	1.560	1.560
Passivo não circulante	36.101	61.301
Liquidez Geral (1)	**1,6508**	**1,3899**
Liquidez Corrente (2)	**21,5462**	**37,7000**
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.146	26.346
Liquidez Imediata (3)	**0,7346**	**16,8885**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Parque das Macieiras.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Parque das Macieiras.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Parque das Macieiras.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais) captados na Oferta e utilizados

Índices de Endividamento		
	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)	
Índices de Endividamento	**Índice Efetivo**	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Passivo circulante	1.560	1.560
Passivo não circulante	36.101	61.301
Passivo circulante + passivo não circulante	37.661	62.861
Ativo total	62.171	87.371
Índice de endividamento geral (1)	**60,58%**	**71,95%**
Patrimônio Líquido	24.510	24.510
Grau de endividamento (2)	**153,66%**	**256,47%**
Composição do endividamento (3)	**0,04**	**0,02**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Parque das Macieiras.

(2) A O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Parque das Macieiras.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Parque das Macieiras.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais).

	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)	
Endividamento	**DFP Auditado**	**Saldo ajustado após captação de recursos**
Empréstimos e financiamentos - circulante	0	0
Empréstimos e financiamentos - não circulante	35.906	61.106
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0	0
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0	0
(=) Dívida Bruta	35.906	61.106
(-) Caixa e equivalentes de caixa	1.146	26.346
(=) Dívida Líquida	34.760	34.760
(-) Financiamentos do SFH	0	0
Dívida Líquida ajustada (1)	34.760	34.760

"Dívida Líquida Ajustada" significa a Dívida Bruta excluindo as dívidas referente aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deduzido de "caixa e equivalente de caixa". As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada.

	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)	
Índices de Atividade	**Índice Efetivo**	**Índice ajustado após captação de recursos (2)**
Receita Líquida	12.724	12.724
Ativo Total	62.171	87.371
Giro do ativo total (1)	**0,2047**	**0,1456**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Parque das Macieiras em 31 de dezembro de 2023.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais)que a Parque das Macieiras estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	**Índice Efetivo (R$ Mil)**		**Índice ajustado após captação de recursos (3)**
	2022	**2023**	**2023**
Receita Líquida	14.176	12.724	12.724
Lucro Bruto	754	2.513	2.513
Resultado Financeiro	-794	-493	-493
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	13.239	7.334	7.334
Lucro líquido do exercício	14.205	7.084	7.084
Margem Bruta (1)	**5,32%**	**19,75%**	**19,75%**
Margem Líquida (2)	**100,20%**	**55,67%**	**55,67%**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Parque das Macieiras.
(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Parque das Macieiras.
(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais)que a Parque das Macieiras estima receber na Oferta.

Índices Financeiros da Terra Prometida

As tabelas abaixo apresentam os índices calculados com base nas demonstrações financeiras da Terra Prometida, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, com informações comparativas de 31 de dezembro de 2022.

Tabelas

Índices de Liquidez	
	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)
Índices de liquidez	Índice Efetivo
Ativo circulante	32.534
Ativo não circulante	36.481
Passivo circulante	1.027
Passivo não circulante	4.220
Liquidez Geral (1)	**13,1532**
Liquidez Corrente (2)	**31,6787**
Caixa e Equivalentes de Caixa	0
Liquidez Imediata (3)	**0,0000**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Terra Prometida.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Terra Prometida.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Terra Prometida.

Índices de Endividamento	
	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)
Índices de Endividamento	Índice Efetivo
Passivo circulante	1.027
Passivo não circulante	4.220
Passivo circulante + passivo não circulante	5.247
Ativo total	69.015
Índice de endividamento geral (1)	**7,60%**
Patrimônio Líquido	63.768
Grau de endividamento (2)	**8,23%**
Composição do endividamento (3)	**0,20**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Terra Prometida.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Terra Prometida.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Terra Prometida.

	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)
Endividamento	DFP Auditado
Empréstimos e financiamentos - circulante	0
Empréstimos e financiamentos - não circulante	0
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0
(=) Dívida Bruta	0
(-) Caixa e equivalentes de caixa	0
(=) Dívida Líquida	0
(-) Financiamentos do SFH	0
Dívida Líquida ajustada (1)	0

Dívida Líquida Ajustada" significa a Dívida Bruta excluindo as dívidas referente aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deduzido de "caixa e equivalente de caixa". As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada.

	Em 31 de dezembro de 2023 (R$ Mil)
Índices de Atividade	**Índice Efetivo**
Receita Líquida	27.306
Ativo Total	69.015
Giro do ativo total (1)	**0,3957**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Terra Prometida em 31 de dezembro de 2023.

Índices de Lucratividade		
Índices de Lucratividade	**Índice Efetivo (R$ Mil)**	
	2022	**2023**
Receita Líquida	34.939	27.306
Lucro Bruto	21.454	16.367
Resultado Financeiro	21	-7
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	21.102	15.297
Lucro líquido do exercício	20.159	14.449
Margem Bruta (1)	**61,40%**	**59,94%**
Margem Líquida (2)	**57,70%**	**52,92%**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da T. Prometida.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da T. Prometida.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

1.1 Histórico das Devedoras e da Terra Prometida

Descrever sumariamente o histórico das Devedoras e da Terra Prometida

Jardim dos Parques

O Jardim dos Parques é um condomínio exclusivo de 128 casas individuais, planejado para oferecer conforto, modernidade e segurança.

Localizado a 5 km do centro de Taubaté, próximo ao Via Vale Garden Shopping, o empreendimento conta com acesso privilegiado pelas rodovias Governador Carvalho Pinto e Presidente Dutra, conectando os moradores às principais regiões do estado.

Com uma área total de 28.995,63 m², o condomínio conta com 4.633 m² de área verde preservada e 2.383 m² destinados ao lazer, além de 11.926,96 m² de área construída e 11.622,40 m² de área de venda. As casas, modernas e funcionais, oferecem 90 m² de área construída, distribuídos em 3 dormitórios (sendo 1 suíte), 2 vagas de garagem e um quintal com espaço gourmet, proporcionando conforto e praticidade para toda a família.

O Jardim dos Parques é projetado para ser um espaço que une qualidade de vida, praticidade e tranquilidade, proporcionando um ambiente perfeito para morar e viver bem em Taubaté.

Parque das Macieiras

Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário LTDA. foi fundada em 2019 com o objetivo de realizar o Empreendimento “Jardim dos Parques – Castanheiras”, um condomínio de 115 casas individuais com infraestrutura completa de lazer e segurança.

Localizado a 5 km do centro de Taubaté, ao lado do Via Vale Garden Shopping, o Jardins do Parque - Castanheiras possui acesso privilegiado pelas rodovias Governador Carvalho Pinto e Presidente Dutra, conectando os moradores às principais regiões do estado.

Com uma área total de 29.108,33 m², o Parque das Macieiras oferece mais de 6.000 m² de área verde preservada, 2.000 m² dedicados ao lazer, 11.376,84 m² de área construída e 10.442,00 m² de área de venda. As casas, modernas e funcionais, possuem 90 m² de área construída, com 3 dormitórios (sendo 1 suíte), 2 vagas de garagem e um quintal com espaço gourmet, ideal para momentos de lazer e convivência em família.

O Parque das Macieiras é sinônimo de qualidade de vida, unindo conforto, segurança e praticidade em um ambiente pensado para bem-estar e tranquilidade.

Terra Prometida

Terra Prometida Empreendimento Imobiliário LTDA, foi fundada em 2021 com o objetivo de realizar o empreendimento "Grand Paysage", um loteamento residencial exclusivo com aproximadamente 470 lotes, variando de 250 m² a 750 m², além de 9 lotes comerciais. O projeto foi desenvolvido com uma concepção única na região, priorizando modernidade, qualidade de vida e integração com o meio ambiente.

Localizado a 5 km do centro de Taubaté, ao lado do Via Vale Garden Shopping, o Grand Paysage possui acesso privilegiado pelas rodovias Governador Carvalho Pinto e Presidente Dutra, conectando os moradores às principais regiões do estado.

Com uma área total de mais de 405.900 m², o empreendimento oferece mais de 97.000 m² de área verde preservada e mais de 10.000 m² dedicados ao lazer, proporcionando um espaço ideal para atividades ao ar livre, bem-estar e convivência. Os lotes permitem aos futuros moradores projetarem residências personalizadas com conforto, funcionalidade e exclusividade.

O Grand Paysage é sinônimo de qualidade de vida, combinando segurança, praticidade e harmonia com a natureza em um ambiente cuidadosamente planejado para oferecer tranquilidade e conforto aos seus moradores.

1.2 Descrição das principais atividades das Devedoras, da Terra Prometida e de suas controladas

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas Visão Geral

Jardim dos Parques

A Jardim dos Parques tem por objeto social: (i) a construção de edifícios; (ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados, pela Sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior.

Parque das Macieiras

A Parque das Macieiras tem por objeto social: (i) a construção de edifícios; (ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados, pela Sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior.

Terra Prometida

Execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem propagados pela sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização ou locação, bem como a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil ou no exterior.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Jardim dos Parques

A Jardim dos Parques foi constituída em 2018 com o objetivo específico de realizar o empreendimento Jardins do Parque – Castanheiras, e não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Jardim dos Parques.

Parque das Macieiras

A Parque das Macieiras foi constituída em 2019 com o objetivo específico de realizar o empreendimento Jardins do Parque – Castanheiras, e não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Parque das Macieiras.

Terra Prometida

A Terra Prometida foi constituída em 2021 com o objetivo específico de realizar o empreendimento Grand Paysage, e não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Terra Prometida.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 – Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios das Devedoras e da Terra Prometida

Jardim dos Parques

A Jardim dos Parques foi constituída em 2018, sendo que nos exercícios sociais encerrados desde a constituição social não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Jardim dos Parques.

Parque das Macieiras

A Parque das Macieiras foi constituída em 2019, sendo que nos exercícios sociais encerrados desde a constituição social não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Parque das Macieiras.

Terra Prometida

A Terra Prometida foi constituída em 2021, sendo que nos exercícios sociais encerrados desde a constituição social não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Terra Prometida.

6. Controle e grupo econômico - 6.1/2 Posição acionária

Jardim dos Parques

A Jardim dos Parques possui o seguinte quadro de sócios: (i) CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, que detém, 17,4%, (ii) Matheus Reis Pinelli, que detém 41,3% e (ii) Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, que detém 41,3%;

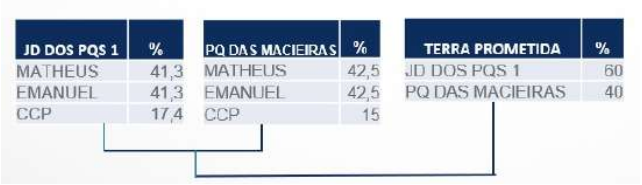
JD DOS PQS 1	%
MATHEUS	41,3
EMANUEL	41,3
CCP	17,4

PQ DAS MACIEIRAS	%
MATHEUS	42,5
EMANUEL	42,5
CCP	15

TERRA PROMETIDA	%
JD DOS PQS 1	60
PQ DAS MACIEIRAS	40

Parque das Macieiras

A Parque das Macieiras possui o seguinte quadro de sócios: (i) CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, que detém, 15% (ii) Matheus Reis Pinelli, que detém 42,5% e (ii) Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, que detém 42,5%



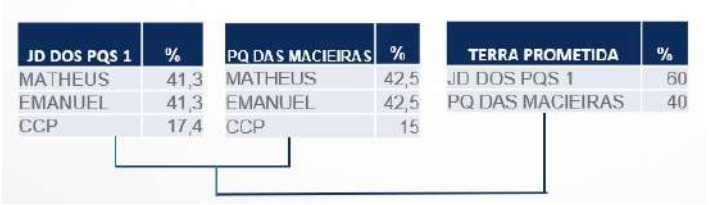
JD DOS PQS 1	%
MATHEUS	41,3
EMANUEL	41,3
CCP	17,4

PQ DAS MACIEIRAS	%
MATHEUS	42,5
EMANUEL	42,5
CCP	15

TERRA PROMETIDA	%
JD DOS PQS 1	60
PQ DAS MACIEIRAS	40

Terra Prometida

A Terra Prometida possui o seguinte quadro de sócios: (i) Jardim dos Parques I Empreendimentos imobiliários Ltda. que detém 60%; (ii) Parque das Macieiras Empreendimentos imobiliários que detém 40%.



JD DOS PQS 1	%
MATHEUS	41,3
EMANUEL	41,3
CCP	17,4

PQ DAS MACIEIRAS	%
MATHEUS	42,5
EMANUEL	42,5
CCP	15

TERRA PROMETIDA	%
JD DOS PQS 1	60
PQ DAS MACIEIRAS	40

7. Assembleia geral e administração - 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

A Jardim dos Parques, Parque das Macieiras e a Terra Prometida possuem somente uma Diretoria, não possuindo Conselho de Administração e nem Conselho Fiscal.

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado:

A administração da Jardim dos Parques, Parque das Macieiras e a Terra Prometida é realizada por seus sócios, não havendo políticas de indicação e preenchimento de cargos, uma vez que estas optam para que a sua administração e representação seja realizada por aqueles.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

A Jardim dos Parques, Parque das Macieiras e a Terra Prometida não estabelece mecanismos de avaliação de desempenho, pois quem realiza a administração das empresas são seus sócios.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

A Jardim dos Parques, Parque das Macieiras e a Terra Prometida não têm regras de identificação e administração de conflitos de interesse, em razão de tais empresas serem geridas e administradas por seus sócios

d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes:

A diretoria da Jardim dos Parques, Parque das Macieiras e Terra Prometida é composta por dois diretores, de gênero masculino

e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:

A Jardim dos Parques, Parque das Macieiras e Terra Prometida não estabelecem referidas questões em sua prática para a eleição de sua administração, a qual é exercida por seus sócios.

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

A diretoria da Jardim dos Parques, Parque das Macieiras e Terra Prometida atua de forma a identificar, avaliar e gerencias riscos de forma proativa desenvolvendo planos estratégicos riscos financeiros, operacionais e legais.

8. Remuneração dos administradores - 8.2 Remuneração total por órgão

A Diretoria da Jardim dos Parques, Parque das Macieiras e Terra Prometida é composta por seus sócios que não recebem qualquer remuneração pelo exercício da atividade de gestão e administração de tais empresas, recebendo somente dividendos

11.2 Transações com partes relacionadas

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

Jardim dos Parques

A Jardim dos Parques foi constituída em 2018, sendo que nos exercícios sociais encerrados desde a constituição social não apresenta nenhuma transação com parte relacionada entre Jardim dos Parques e sociedades, em que detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social.

Parque das Macieiras

A Parque das Macieiras foi constituída em 2019, sendo que nos exercícios sociais encerrados desde a constituição social não apresenta nenhuma transação com parte relacionada entre Parque das Macieiras e sociedades, em que detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social.

Terra Prometida

A Terra Prometida foi constituída em 2021, sendo que nos exercícios sociais encerrados desde a constituição social não apresenta nenhuma transação com parte relacionada entre Terra Prometida e sociedades, em que detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social.

12.1 Informações sobre o capital social

Jardim dos Parques

O capital social da Jardim dos Parques, totalmente subscrito, é de R$ 700.000,00 (setecentos mil reais), dividido em 700.000 (setecentas mil} quotas, de valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real), distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Nome	Quotas	Valor	Percentual
CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	122.062	R$ 122.062,00	17,4%
Matheus Reis Pinelli	288.969	R$ 288.969,00	41,3%
Emanuel Soares de Oliveira Pinelli	288.969	R$ 288.969,00	41,3%
TOTAL	**700.00**	**R$ 700.000,00**	**100%**

O capital social da Jardim dos Parques encontra-se totalmente integralizado da seguinte forma:

(a) 101.989 (cento e uma mil, novecentas e oitenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$101.989,00 {cento e um mil, novecentos e oitenta e nove reais), foram subscritas e integralizadas pela sócia CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante conferência ao capital social do imóvel de sua propriedade objeto da matrícula nº 126.207 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, descrito como um terreno designado ÁREA 801-C, correspondente a parte da área 801, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro de Piracangaguá, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, encerrando a área de 29.994,82m1, com os limites e confrontações descritos na referida matrícula, no valor de R$101.989,00 (cento e um mil, novecentos e oitenta e nove reais);

(b) 20.073 (vinte mil e setenta e três) quotas da Sociedade, no valor total de R$20.073,00 (vinte mil e setenta e três reais), foram subscritas e integralizadas pela sócia CCP Empreendimentos imobiliários Ltda. em moeda corrente nacional; e

(c) 288.969 {duzentas e oitenta e oito mil, novecentas e sessenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$288.969,00 {duzentos e oitenta e oito mil, novecentos e sessenta e nove reais), foram subscritas e integralizadas pelo sócio Matheus Reis Pinelli em moeda corrente nacional; e

(d) 288.969 (duzentas e oitenta e oito mil, novecentos e sessenta e nove) quotas do Sociedade, no valor total de R$288.969,00 {duzentos e oitenta e oito mil, novecentos e sessenta e nove reais), foram subscritas e integralizados pelo sócio Emanuel Soares de Oliveira Pinelli em moeda corrente nocional."

Parque das Macieiras

O capital social da Parque das Macieiras, totalmente subscrito, é de R$ 936.327,00 (novecentos e trinta e seis mil, trezentos e vinte e sete reais}, dividido em 936.327 (novecentas e trinta e seis mil, trezentas e vinte e sete) quotas, de valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real}, distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Nome	Quotas	Valor	Percentual
CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140.449	R$ 140.449,00	15%
Matheus Reis Pinelli	397.939	R$ 397.939,00	42,5%
Emanuel Soares de Oliveira Pinelli	397.939	R$ 397.939,00	42,5%
TOTAL	**936.327**	**R$ 936.327,00**	**100%**

O capital social encontra-se parcialmente integralizado, sendo certo que:

(a) 140.449 (cento e quarenta mil, quatrocentas e quarenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$ 140.449,00 (cento e quarenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais}, são subscritas e integralizadas pela sócia CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante conferência ao capital social do imóvel de sua propriedade objeto da matrícula nº 126.206 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, descrito como um terreno designado ÁREA 801-8, correspondente a parte da área 801, que é parte da área 04, que é parte da área 8 do imóvel situado no bairro de Piracangaguá, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, encerrando a área de 29.108,33m2, com os limites e confrontações descritos na referida matrícula, no valor de R$ 140.449,00 (cento e quarenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais);

(b) 397.939 (trezentas e noventa e sete mil, novecentas e trinta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$ 397.939,00 (trezentos e noventa e sete mil, novecentos e trinta e nove reais), são subscritas e integralizadas pelo sócio Matheus Reis Pinelli em moeda corrente nacional; e

(c) 397.939 (trezentas e noventa e sete mil, novecentas e trinta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$ 397.939,00 (trezentos e noventa e sete mil, novecentos e trinta e nove reais), são subscritas e integralizadas pelo sócio Emanuel Soares de Oliveira Pinelli em moeda corrente nacional.

Terra Prometida

O capital social da Terra Prometida é de R$67.010.000,00 (sessenta e sete milhões e dez mil reais), dividido em 67.010.000,00 (sessenta e sete milhões e dez mil) quotas, de valor nominal e unitário de R$1,00 (um real), totalmente subscrito e parcialmente integralizado, assim distribuído entre os sócios:

Nome	Quotas	Valor	Percentual
Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.206.000	R$ 40.206.000,00	60%
Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.	26.804.000	R$ 26.804.000,00	40%
TOTAL	**67.010.000**	**R$ 67.010.000,00**	**100%**

O capital social encontra-se integralizado, em moeda corrente nacional, é de R$10.000,00 (dez mil reais), sendo certo que o valor de R$67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais) será totalmente integralizado pelos sócios, na proporção de sua participação no capital social e em moeda corrente nacional, no prazo de até 30 (trinta) meses a contar de 08/10/2021.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Jardim dos Parques

A Jardim dos Parques emitiu, em 08 de outubro de 2021, a cédula de crédito bancário nº 215/2021 no valor de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em favor da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Parque das Macieiras

A Parque das Macieiras emitiu, em 08 de outubro de 2021, a cédula de crédito bancário nº 216/2021 no valor de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em favor da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Terra Prometida

A Terra Prometida constituída em 2021, sendo que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022, 2023 e no exercício social corrente, não existiam ou existem valores mobiliários de emissão da Terra prometida emitidos no Brasil.

12.6. Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica

Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica – Jardim das Aveleiras Empreendimentos imobiliários SPE LTDA.

A Jardim das Aveleiras tem por objeto social a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados pela Jardim das Aveleiras, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação, bem como a participação em outras sociedades, como socias quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior.

Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica – CCP

A CCP tem por objeto social a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados pela CCP, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação, bem como a participação em outras sociedades, como socias quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta:

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico mantêm com a Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que Emissora participa como emissora em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e a Emissora não possuem exclusividade na prestação dos serviços e, não existe relacionamento societário. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e as Devedoras

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade integrante de seu conglomerado financeiro. não possuem qualquer outro relacionamento relevante com as Devedoras e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro. Além disso, nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participou de operações relevantes de financiamento, ou reestruturações societárias envolvendo as Devedoras e demais sociedades de seu conglomerado financeiro.

As Devedoras e/ou e demais sociedades de seu conglomerado financeiro poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimentos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades. As Devedoras poderão vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis, ou permutáveis em ações ordinárias de emissão das Devedoras) de emissão das Devedoras e/ou eventualmente possuem, diretamente ou por fundos de investimento administrados ou geridos por tais sociedades, valores mobiliários de emissão da, e/ou lastreados em créditos originados pela, Devedora e, sendo que: em todos os casos, consistiram em operações em mercados organizados a preços e condições de mercado. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão das Devedoras, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão das Devedoras com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações ordinárias de emissão das Devedoras; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do o Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra e venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

As Devedoras declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária na Oferta. Ainda, as Devedoras declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre as Devedoras e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e o Agente Fiduciário

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

sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

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

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como Banco Liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e o Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Inexistência de Conflitos

Na data deste Prospecto, não foram identificados quaisquer vínculos societários, relacionamentos comerciais existentes entre o Coordenador Líder, a Emissora, as Devedoras e os prestadores de serviços, ou atuação dos prestadores de serviço na realização da Emissão e da Oferta, que possam caracterizar um conflito de interesses com relação à Emissão e Oferta.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS



14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição, celebrado entre a Securitizadora, as Devedoras e o Coordenador Líder, em 30/12/2024, disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, as Devedoras e a Securitizadora. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição estava condicionado a determinadas condições precedentes, as quais foram integralmente cumpridas.

A liquidação financeira da Oferta independe da ação direta ou indireta do ofertante ou pessoas a ele vinculadas no âmbito da Oferta. De nenhuma forma, condições comerciais poderão colocar em risco a realização da Oferta após a divulgação do Anúncio de Início, a partir do que a Oferta passa a ser irrevogável, exceto se ocorrer uma "alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem", nos termos do art. 67 da Res. CVM 160, o que poderia justificar, de fato, a revogação da Oferta.

A cópia do Contrato de Distribuição da Oferta estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora, das Devedoras e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção "**IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**" na página 102 deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A comissão devida ao Coordenador Líder, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas ou pelas Devedoras, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo e no Capítulo "Despesas" do Termo de Securitização, indicativamente:

Tabela 1 - Despesas Iniciais

Comissões e Despesas	Valor Líquido (em R$)	Gross-Up	Valor Bruto (em R$)
Registros CRI			
CVM	R$ 17.490,00	0,00%	R$ 17.490,00
B3 - Registro, Análise e Distribuição dos CRI	R$ 2.631,51	0,00%	R$ 2.631,51
ANBIMA - Registro CRI	R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00
ANBIMA - Registro Oferta Pública	R$ 18.900,00	0,00%	R$ 18.900,00
Registros Garantias			
Registros Imóveis AFI	R$ 576.351,20	0,00%	R$ 576.351,20
Registro RTD	R$ 100.000,00	0,00%	R$ 100.000,00
Prestadores de Serviço do CRI			
Securitizadora (Implantação)	R$ 52.000,00	9,65%	R$ 57.553,96
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação)	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86
Instituição Custodiante (Implantação e Registro)	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10
Assessor Legal da Oferta	R$ 135.000,00	14,53%	R$ 157.950,16
Assessor Legal das Devedoras	R$ 85.000,00	14,53%	R$ 99.450,10
Diagramação	R$ 11.000,00	0,00%	R$ 11.000,00
Agente de Monitoramento (Carteira)	R$ 3.225,00	17,11%	R$ 3.890,70
Agente de Monitoramento (Diligência dos Contratos)	R$ 17.200,00	17,11%	R$ 20.750,39
Comissão da Oferta			
Remuneração Coordenador Líder	R$ 1.138.410,00	9,65%	R$ 1.260.000,00
Remuneração de Distribuição	R$ 1.386.000,00	0,00%	R$ 1.386.000,00
Remuneração de Sucesso e/ou Deságio	R$ 4.139.889,15	0,00%	R$ 4.139.889,15

Tabela 2 - Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes CRI – Valores Anualizados	Valor Líquido (R$)	Valor Bruto (R$)
Securitizadora (Taxa de Administração)	R$ 38.400,00	R$ 42.501,38
Instituição Custodiante	R$ 10.000,00	R$ 11.068,07
Agente Fiduciário dos CRI	R$ 16.000,00	R$ 18.212,86
Agente de Monitoramento	R$ 34.800,00	R$ 41.983,35
Auditor Independente	R$ 7.500,00	R$ 7.500,00
Agente Liquidante e Escriturador dos CRI	R$ 10.200,00	R$ 10.200,00
Escriturador NC	R$ 12.000,00	R$ 13.659,65
Agente Fiduciário dos CRI (Destinação dos Recursos)	R$ 2.400,00	R$ 2.731,93

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS



Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Emissora:

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60, os quais foram incorporados por referência a este prospecto, e se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

• https://barisec.com.br/institucional, neste Website, acessar "Sobre a Barisec", rolar a tela e localizar "Formulário de Referência" e, ao lado direito, clicar em "Acessar documento".

• https://www.gov.br/cvm, neste Website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "BARI SECURITIZADORA S.A.". Em seguida clicar em "BARI SECURITIZADORA S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", conforme o caso, e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher os campos "de:" e "até:". Em seguida, clicar em "consultar".

Formulário de Referência das Devedoras e da Terra Prometida:

Não Aplicável, tendo em vista que as Devedoras e a Terra Prometida não possuem Formulário de Referência elaborado.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 podem ser encontradas no seguinte website:

- https://barisec.com.br/, neste website acessar o campo "Demonstrações Financeiras".

- https://www.gov.br/cvm, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "BARI SECURITIZADORA S.A.". Em seguida clicar em "BARI SECURITIZADORA S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas" ou "ITR – Informações Trimestrais", conforme o caso, e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher os campos "de:" e "até:". Em seguida, clicar em "consultar".

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações financeiras auditadas da Jardim dos Parques referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 encontram-se anexas ao presente Prospecto na forma do Anexo XIII.

As demonstrações financeiras auditadas da Parque das Macieiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 encontram-se anexas ao presente Prospecto na forma do Anexo XIV.

As demonstrações financeiras auditadas da Terra Prometida referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 encontram-se anexas ao presente Prospecto na forma do Anexo XV.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração da Emissora que deliberou a Emissão.

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, constante do Anexo I a este Prospecto.

15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Contrato Social das Devedoras, conforme Anexo III deste Prospecto

Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

- Estatuto social da Emissora:

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo II a este Prospecto.

- Contrato Social das Devedoras

Os contratos sociais das Devedoras foram incorporados como anexo a este Prospecto, constante do Anexo III e IV a este Prospecto.

15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo V deste Prospecto

15.7. Termos de Emissão de Notas Comerciais, conforme Anexo VI e VII deste Prospecto

EBEN
EMPREENDIMENTOS

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS



16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

- **Emissora**
  BARI SECURITIZADORA S.A.
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, conjuntos 101/102, CEP 01452-000, Jardim Paulistano, São Paulo – SP
  At.: Ana Carolina Marcondes de Castro
  Tel.: (11) 3562-9081
  E-mail: carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br e pos-emissao@barisecuritizadora.com.br
  Website: https://barisec.com.br/

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;

- **Coordenador Líder**
  BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
  CNPJ 13.220.493/0001-17
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP
  At.: PPCM
  Telefone: (11) 3704-1000
  E-mail: ppcm@brpartners.com.br
  Website: https://brpartners.com.br/

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;

- **Assessor Legal - Emissora**
  VNP Advogados
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4055, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo, SP
  At.: Eduardo Pachi
  Telefone: (11) 3043-8400
  E-mail: eduardo@vnpa.com.br
  Website: https://vnpa.com.br/

- **Assessor Legal – Coordenador Líder**
  NFA Advogados
  Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, São Paulo, SP
  At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
  Telefone: (11) 3047-0777
  E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br
  Website: https://negraoferrari.com.br/

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

- **Auditor Independente**
  GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
  Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04571-010, São Paulo - SP
  At.: Thiago Benazzi
  Telefone: (11) 3886-5100
  E-mail: thiago.benazzi@br.gt.com
  Website: https://www.grantthornton.com.br/

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

- **Agente Fiduciário**
  VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
  Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo – SP
  At: Ana Eugênia de Jesus Souza
  Telefone: (11) 3030-7177
  E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos)
  /vxinforma@vortx.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Banco Liquidante da emissão

- **Banco Liquidante**
  ITAÚ UNIBANCO S.A.
  Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, Jabaquara, CEP 04344-902, São Paulo – SP
  At.: Sr. André Sales
  E-mail: escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br
  Website: www.itau.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

- **Escriturador**
  ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP
  At.: Sr. André Sales
  E-mail: escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br
  Website: www.itau.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como a este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima.

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor se encontra atualizado consta do **Anexo VI** a este Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

Declaração da Emissora

A Emissora prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no **Anexo VIII** deste Prospecto.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, prestou declarações que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contratado na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, a qual se encontra no **Anexo XII** deste Prospecto.

17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA



17.1. Fluxograma da Oferta

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:

1. As Devedoras emitem Notas Comerciais, série única, nos termos dos Termos de Emissão. As Notas Comerciais são subscritas pela Emissora.

2. A Emissora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, emite 2 (duas) CCIs integrais representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.

3. A Emissora vincula a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pelas CCI à emissão de CRI, nos termos da Resolução CVM 60, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

4. O Coordenador Líder distribui os CRI aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição.

5. Os Investidores integralizam os CRI e a Emissora recebe os recursos na Conta Centralizadora.

6. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora faz o desembolso da integralização das Notas Comerciais às Devedoras, nos termos dos Termos de Emissão.

7. Pagamento da PMT das Notas Comerciais na Conta Centralizadora.

8. Pagamento da PMT dos CRI aos Investidores.

17.2. Classificação dos CRI

Conforme disposto no artigo 3º e nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das *Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas* em vigor, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Residencial”, tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pelas Devedoras; (iii) “Loteamento”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Notas Comerciais, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

17.3. Assembleia de Titulares dos CRI

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 (“**Assembleia**”).

A Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, um terço do valor global dos CRI, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

Serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação em primeira convocação da Assembleia, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (waiver), e, pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes em segunda convocação da Assembleia, salvo se expresso de outra forma neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, 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 no Termo de Securitização.



ANEXOS

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES
ANEXO IV	CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI	TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES
ANEXO VII	TERMOS DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C", DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO IX	ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO X	ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO XI	ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DOS GARANTIDORES PESSOA JURÍDICA QUE DELIBERARAM SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO XII	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO XIII	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
ANEXO XIV	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
ANEXO XV	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DO FIADOR PESSOA JURÍDICA (TERRA PROMETIDA) REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
ANEXO XVI	MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO



1

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41.300.313.067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 29 DE AGOSTO DE 2022.

DATA, HORA E LOCAL: Aos 29 (vinte e nove) dias de agosto de 2022, às 16:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Capital do Estado do Paraná, Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, bairro Água Verde, CEP 80.250-205.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, quais sejam Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro, Enio Fornea Junior e Ivo Luiz Roveda.

MESA: Presidente: **Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro**; Secretário: **Mateus Vargas Fogaça**.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a aprovação de volume global de emissão de títulos de securitização, vale dizer, Certificados de Recebíveis, de Notas Promissórias Comerciais ("Commercial Papers"), ou de quaisquer outros títulos lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza ficando dispensada a aprovação específica do Conselho de Administração para cada emissão e/ou série.

DELIBERAÇÕES: Após discussão da matéria constante da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições

I. a aprovação de volume global de R$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais) para emissão de títulos de securitização da Companhia, vale dizer, Certificados de Recebíveis, de Notas Promissórias Comerciais ("Commercial Papers"), e/ou de

quaisquer outros títulos lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza, em diferentes emissões, podendo ser em classe única ou divididas em subclasses.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. Presidente, Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro; Secretário, Mateus Vargas Fogaça. Conselheiros: Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro, Enio Fornea Junior e Ivo Luiz Roveda.

A presente cópia da ata confere com a original lavrada no livro nº II de Registro de Atas de Reunião do Conselho de Administração.

Curitiba, 29 de agosto de 2022.

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro
Presidente

Mateus Vargas Fogaça
Secretário

ANEXO I À ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 29 DE AGOSTO DE 2022.

Lista de Presença dos Conselheiros

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro

Enio Fornea Junior

Ivo Luiz Roveda

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

TERMO DE AUTENTICIDADE

Eu, CRISTIANE APARECIDA DAMRAT, com inscrição ativa no CRC/PR, sob o n° 063966O-2, inscrito no CPF n° 04938092956, DECLARO, sob as penas da Lei Penal, e sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	N° do Registro	Nome
04938092956	063966O-2	CRISTIANE APARECIDA DAMRAT

JUCEPAR
JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ

CERTIFICO O REGISTRO EM 06/10/2022 15:13 SOB Nº 20226946894.
PROTOCOLO: 226946894 DE 05/10/2022.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12213173685. CNPJ DA SEDE: 10608405000160.
NIRE: 41300313067. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 06/10/2022.
BARI SECURITIZADORA S.A.

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA



1

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41.300.313.067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2023

DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 dias do mês de abril de 2023, às 15:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba – Paraná.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Conforme faculta o parágrafo 4º do Artigo 124 da Lei nº 6.404/76, foi dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos Acionistas, quais sejam, Evaldo Leandro Perussolo e Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., representado na forma do seu Estatuto Social por seus diretores Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro e Evaldo Leandro Perussolo.

MESA: Presidente: **Evaldo Leandro Perussolo**; Secretário: **Mateus Vargas Fogaça**.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a aprovação das contas dos administradores, exame, discussão e votação das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;
(ii) a destinação do resultado do exercício social de 2022, observado o disposto no Capítulo VI do Estatuto Social da Companhia;
(iii) a alteração do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social para refletir o aumento do capital social, conforme deliberado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 13 de setembro de 2022;
(iv) a reeleição do Conselho de Administração da Companhia;
(v) outros assuntos de interesse da Companhia, e;

(vi) a lavratura da Ata da Assembleia na forma de sumário, nos termos do art. 130, §1º da Lei nº 6.404/76.

DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após discussão das matérias dispostas na Ordem do Dia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os Acionistas deliberaram por aprovar:

I. a contas dos administradores e as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;

II. sobre o resultado positivo, no montante de **R$ 1.756.154,22** (um milhão, setecentos e cinquenta e seis mil, cento e cinquenta e quatro reais e vinte e dois centavos), apurado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, foram destinados (i) 5% (cinco por cento), no montante de **R$ 87.807,71** (oitenta e sete mil, oitocentos e sete reais e setenta e um centavos), para a constituição de reserva legal e (ii) **R$ 321.847,99** (trezentos e vinte e um mil, oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos) para fins de pagamento de juros sobre capital próprio (JCP). Do saldo remanescente, foram destinados 10% (dez por cento) para pagamento de dividendos do exercício, no importe de **R$ 103.025,19** (cento e três mil, vinte e cinco reais e dezenove centavos) e, ainda, **R$ 1.243.473,33** (um milhão, duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e três reais e trinta e três centavos) para a reserva especial de lucros

III. a alteração do Estatuto social do *caput* do artigo 5º para refletir o aumento do capital social, conforme deliberado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 13 de setembro de 2022, que passará a contar com a seguinte redação, bem como pela consolidação do Estatuto Social na forma do Anexo I desta ata;

> ***"Artigo 5.*** *O capital social é de R$3.750,000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), dividido por 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal".*

IV. A reeleição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia, Srs. (a) **Enio Fornea Junior**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade sob nº 1.113.097-6, inscrito no CPF/MF sob o nº 232.344.409-30; (b) **Ivo Luiz Roveda**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade sob nº 2.218.004-SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 355.086.559-72; e, (c) **Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro**, português, casado sob regime de separação de bens, economista, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro sob RNE nº V319427-E, inscrito no CPF/MF sob o nº 057.278.867-32, na qualidade de Presidente do Conselho.

Os membros do Conselho de Administração possuem escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Gomes de Carvalho, nº 1356– conjunto 32, 3º andar, Vila Olímpia, CEP: 04547-005 e declararam não estar impedidos de exercer a atividade empresarial e/ou a administração de sociedades, tendo apresentado declaração nos termos do parágrafo 4º do Artigo 147 da Lei 6.404/76 e da Resolução CVM 80/2022. Dessa forma, os membros do Conselho de Administração ora eleitos são, desde logo, investidos nos cargos para os quais foram eleitos, mediante assinatura dos respectivos Termos de Posse em livro próprio;

Em razão das reeleições ora aprovadas o Conselho de Administração da Companhia é composto, sinteticamente, conforme quadro a seguir:

Membro	Cargo	Mandato
Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro RNE nº V319427-E CPF/MF nº 057.278.867-32	Presidente do Conselho de Administração	28.04.2026
Enio Fornea Junior R.G. 1.113.097-6 CPF/MF nº 232.344.409-30	Membro Efetivo do Conselho de Administração	28.04.2026
Ivo Luiz Roveda R.G. 2.218.004-SSP-PR CPF/MF nº 355.086.559-72	Membro Efetivo do Conselho de Administração	28.04.2026

V. a lavratura da Ata da Assembleia na forma de sumário, nos termos do art. 130, §1º da Lei nº 6.404/76.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. Presidente Evaldo Leandro Perussolo; Secretário Mateus Vargas Fogaça. Acionistas Presentes: Evaldo Leandro Perussolo e Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., representado na forma do seu Estatuto Social por seus diretores Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro e Evaldo Leandro Perussolo.

Curitiba, 28 de abril de 2023.

Evaldo Leandro Perussolo
Presidente

Mateus Vargas Fogaça
Secretário

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA BARI SECURITIZADORA S.A.

CAPÍTULO I
SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. BARI SECURITIZADORA S.A. é uma sociedade anônima aberta, regida por este Estatuto Social e disposições legais que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores.

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, e pode, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar filiais e escritórios, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto (i) aquisição e/ou securitização de direitos creditórios e de títulos representativos de direitos creditórios de qualquer natureza, inclusive, mas não exclusivamente, de natureza imobiliária, dentre outras de qualquer segmento econômico, através da emissão de títulos de securitização com a instituição de regime fiduciário; a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma pública e/ou privada de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários lastreados nesses direitos creditórios; (iii) a gestão e administração de carteiras, próprias ou de terceiros de direitos creditórios de qualquer natureza; (iv) a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (v) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização conforme regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários como passíveis de serem prestados por securitizadora, e; (vi) a participação em outras sociedades, como sócia, acionista e/ou quotista, no país e/ou no exterior.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia será por tempo indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º. O capital social é de R$ 3.750,000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), dividido por 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal

Parágrafo Primeiro. A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social em até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante a emissão de ações, ordinárias ou preferenciais, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições da emissão.

Parágrafo Segundo. À Companhia é facultado emitir ações preferenciais, de uma ou mais classes, fixando a Assembleia Geral que as instituir, seus direitos e prerrogativas.

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

Parágrafo Quarto. A não realização, pelo subscritor, do valor subscrito nas condições previstas no boletim ou na chamada fará com que fique constituído em mora de pleno direito, para fins dos artigos 106 e 107 da Lei nº 6.404/76, sujeitando-se ao pagamento do valor em atraso corrigido monetariamente de acordo com a variação do IGP-M na menor periodicidade legalmente admitida, além dos juros de 12% (doze por cento) ao ano *pro rata temporis*, e multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor da prestação em atraso, devidamente atualizada.

Artigo 6º. Cada ação ordinária confere ao titular o direito de 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável.

Artigo 7º. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificado de ações. Os certificados de ações, que poderão ser agrupados em títulos múltiplos, quando emitidos, serão assinados por 2 (dois) Diretores da Companhia.

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 8º. A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 9º. A Assembleia Geral de Acionistas, Ordinária ou Extraordinária, será convocada por qualquer Acionista, observados os percentuais necessários previstos no Artigo 123 da Lei 6.404/76, ou pelo Presidente do Conselho de Administração, sendo o presidente e secretário escolhidos pelos acionistas presentes na forma do Artigo 128 Lei 6.404/76, que poderão ou não ser acionistas da Companhia, podendo ser convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, instrumentalizadas em ata única.

Parágrafo Primeiro. As convocações para as Assembleias Gerais de Acionistas deverão ser feitas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, mediante notificação por escrito e deverão ser acompanhadas de justificativa da necessidade da Assembleia, da pauta da respectiva Assembleia, com a descrição das matérias que serão discutidas, bem como com toda a documentação necessária para análise.

Parágrafo Segundo. A presença da totalidade dos Acionistas em uma Assembleia suprirá a necessidade de convocação, nos termos do Artigo 124, §4º da Lei 6.404/76.

Artigo 10. À Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo de quaisquer outras atribuições fixadas em lei ou neste Estatuto, compete aprovar previamente a prática de quaisquer dos atos abaixo relacionados, mediante o voto afirmativo dos Acionistas que representem a maioria dos votos presentes, ressalvados os casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas arquivados na Companhia exijam *quorum* maior de aprovação.

Parágrafo Primeiro. Cabe à Assembleia Geral Ordinária, anualmente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, nos termos do Artigo 132 da Lei 6.404/76:

(a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;

(b) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; e

(c) eleger os membros do Conselho de Administração e os membros do Conselho Fiscal, quando for o caso.

Parágrafo Segundo. Cabe à Assembleia Extraordinária deliberar sobre os demais assuntos que não forem reservados à Assembleia Ordinária e sempre que os interesses sociais assim exigirem, nos casos previstos em lei e neste Estatuto, especialmente a aprovação para a prática dos seguintes atos:

(a) alteração do Estatuto Social;

(b) transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação;

(c) emissão ou o resgate de qualquer valor mobiliário de emissão da própria Companhia, bem como a alteração na estrutura de capital da Companhia, excetuados os resgates e emissões relacionados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários e aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio emitidos no curso regular das atividades da Companhia;

(d) aquisição e alienação, a qualquer título, de bens móveis e/ou imóveis ou qualquer ativo permanente da Companhia de valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuadas as alienações de imóveis que venham a integrar o patrimônio da Companhia em decorrência da excussão de garantias recebidas no curso normal dos negócios;

(e) participação da Companhia no capital de outras sociedades;

(f) aprovação da recompra, amortização e/ou resgate de ações pela Companhia, e;

(g) a autorização aos administradores da Companhia para requerer autofalência ou apresentar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial em nome da Companhia.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 11. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos administradores, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição individualizada.

Artigo 12. O Conselho de Administração será composto de, no mínimo 3 (três) e no máximo 7 (sete) membros, dentre eles um Presidente, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato de até 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo. Os membros do Conselho de Administração tomarão posse mediante a assinatura do termo respectivo, lavrado em livro próprio.

Artigo 13. O Conselho de Administração terá um Presidente que será eleito pela Assembleia.

Parágrafo Único. As vagas de Conselheiro, não havendo suplente, poderão ser preenchidas pelo Conselho de Administração, até a primeira Assembleia Geral, que deliberará sobre o preenchimento da vaga, cujo substituto completará o mandato do substituído.

Artigo 14. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, pelo menos uma vez a cada trimestre, e extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação de seu Presidente, ou pela maioria de seus membros, mediante carta, telegrama, telex, correspondência eletrônica com confirmação de recebimento, ou ainda, pessoalmente.

Artigo 15. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria de seus membros eleitos, cabendo ao Presidente, além do seu voto pessoal, o de desempate, ressalvado disposições em contrário definidas em Acordo de Acionistas, que determine voto qualificado sobre matérias específicas.

Parágrafo Primeiro. As decisões do Conselho de Administração constarão de ata que será assinada pelos presentes e levada a registro, caso necessário para que produza seus efeitos perante terceiros.

Parágrafo Segundo. As deliberações sobre as matérias abaixo relacionadas (e, no que couber, o voto favorável do representante da Companhia nas Assembleias Gerais e outros órgãos societários das sociedades controladas ou coligadas da Companhia, direta ou indiretamente) dependerão da aprovação da maioria absoluta dos membros do Conselho de Administração:

(a) emissão de bônus de subscrição;

(b) prestação de fiança, aval ou outra garantia em favor de terceiros, em ou por sociedade em que a Companhia houver efetuado investimento, direta ou indiretamente;

(c) atribuir critérios gerais de remuneração e política de benefícios (benefícios indiretos, participação no lucro e/ou nas vendas) da administração e dos funcionários em geral, atribuir o montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, a remuneração de cada um dos membros da Administração da Companhia, incluindo a forma e periodicidade de pagamento, e, atribuir aos membros da Administração a sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia, inclusive intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais;

(d) aquisição e alienação, a qualquer título, de bens móveis e/ou imóveis ou qualquer ativo permanente da Companhia de valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuadas as alienações de imóveis que venham a integrar o patrimônio da Companhia em decorrência da excussão de garantias recebidas no curso normal dos negócios;

(e) aprovação de quaisquer negócios ou contratos entre a Companhia e seus acionistas e/ou administradores (e os sócios, direta ou indiretamente, dos acionistas da Companhia);

(f) decisões relativas à estrutura de capital da Companhia e das sociedades em que a Companhia houver efetuado investimento ou das companhias controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia, ou coligadas à mesma ou às suas controladas;

(g) aprovação de volume global de emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, de Notas Promissórias Comerciais ("Commercial Papers"), ou de quaisquer outros títulos lastreados em créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei 11.076/04, ficando dispensada a aprovação específica do Conselho de Administração para cada emissão ou série, desde que dentro dos limites gerais pré-estabelecidos;

(h) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, política e objetivos básicos, para todas as áreas principais de atuação da Companhia;

(i) aprovar os planos de trabalho e orçamentos anuais, os planos de investimentos e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas;

(j) eleger e destituir os diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições;

(k) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos;

(l) manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria, e autorizar a distribuição de dividendos intermediários e, se distribuído estes com base em resultados apurados em balanço intermediário, fixar a participação nos lucros que farão jus os administradores;

(m) escolher e destituir os auditores independentes;

(n) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, por exigência legal ou estatutária;

(o) fixar o voto a ser dado pelo representante da Companhia nas Assembleias Gerais e reuniões das sociedades em que participe como acionista e aprovar previamente as alterações do contrato ou estatuto social das sociedades em que a Companhia participe como quotista ou acionista, inclusive aprovando a escolha dos administradores de sociedades controladas ou coligadas a serem eleitos com o voto da Companhia; e

(p) submeter à deliberação da Assembleia Geral proposta de alteração deste Estatuto Social.

Artigo 16. A Diretoria será composta de, no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo dentre eles nomeado um como Diretor-Presidente, um como Diretor de Operação de Securitização, e um como Diretor de *Compliance*, cumulativamente ou não, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de até 3 (três) anos.

Parágrafo Primeiro. Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferir para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia.

Parágrafo Segundo. Compete à Diretoria, ressalvados os atos que dependem de autorização do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais respeitados os limites previstos em lei, sendo que todos os atos que criarem responsabilidade para com a Companhia, ou dispensarem obrigações de terceiros para com ela, só serão válidos se tiverem:

(a) a assinatura conjunta de dois membros da Diretoria; ou
(b) a assinatura conjunta de um membro da Diretoria e de um procurador da Companhia, observado para tanto os limites atribuídos em instrumento de procuração; ou
(c) a assinatura conjunta de dois procuradores da Companhia, observado para tanto os limites atribuídos em instrumento de procuração; ou
(d) excepcionalmente, com a assinatura de apenas um Diretor ou um procurador, para atos específicos autorizados em instrumento de procuração.

Parágrafo Terceiro. Os mandatos ou procurações conferidos pela Companhia serão sempre assinados por 2 (dois) Diretores, conterão poderes específicos e prazo determinado, não excedente de 1 (um) ano, salvo os que contemplarem os poderes da cláusula *ad judicia* que poderão ter prazo indeterminado ou, ainda, aqueles que pela característica do negócio subjacente exijam prazo maior.

Parágrafo Quarto. As atas das reuniões e as deliberações da Diretoria serão registradas em livro próprio e levadas a registro, caso necessário para que produzam seus efeitos perante terceiros.

Parágrafo Quinto. No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição será deliberada em reunião do Conselho de Administração, a ser convocada no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da vacância.

Artigo 17. Compete especificamente ao Diretor-Presidente:

(a) submeter a aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimentos e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados;

(b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;

(c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

(d) acompanhar o desempenho dos investimentos da Companhia e;

(e) acompanhar e superintender as atividades contábeis da Companhia e dos patrimônios separados, e;

(f) exercer as demais atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro. Compete ao Diretor de Operação de Securitização:

(a) a responsabilidade pelas atividades de securitização da Companhia na forma estabelecida pelas normas da Comissão de Valores Mobiliários;
(b) substituir o Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos; e
(c) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração e legislação pertinente.

Parágrafo Segundo. Compete ao Diretor de *Compliance*:

(a) a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos conforme estabelecido nas normas da Comissão de Valores Mobiliários;
(b) a responsabilidade pelo cumprimento das normas que dispõe sobre a prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa – PLDFT.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 18. A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto por até 3 (três) membros e suplentes em igual número, não tendo caráter permanente, e só será eleito e instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas, nos casos previstos em lei.

Artigo 19. O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, podendo os seus membros serem reeleitos.

Artigo 20. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E RESULTADOS

Artigo 21. O exercício social terá a duração de 1 (um) ano, e terminará no último dia do mês de dezembro de cada ano.

Artigo 22. Observado o disposto no Artigo 176 e seguintes da Lei 6.404/76 e as normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários, ao fim de cada exercício social serão elaboradas, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras, consubstanciadas no balanço patrimonial, demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados, demonstrações do resultado do exercício, demonstração dos fluxos de caixa e demonstração do valor adicionado.

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração poderá determinar o levantamento de balanço semestral ou, respeitados os preceitos legais, em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos com base nos lucros apurados.

Parágrafo Segundo. A qualquer tempo, o Conselho de Administração também poderá deliberar a distribuição de dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Artigo 23. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda.

Parágrafo Primeiro. Sobre o lucro remanescente apurado na forma do *caput* deste artigo, será calculada a participação estatutária dos administradores, até o limite máximo legal,

sendo referida participação, se houver, paga aos administradores em uma única parcela em até 30 dias contados da assembleia que aprovar as demonstrações financeiras do exercício que gerou o referido lucro objeto da participação.

Parágrafo Segundo. Do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior, destinar-se-á:

(a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado; e

(b) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, destinar-se-ão no mínimo 10% (dez por cento), para pagamento de dividendo obrigatório a todos os seus acionistas.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 24. A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes a seguir e fixará os seus honorários.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 25. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contando da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Artigo 26. A Companhia observará os acordos de acionistas registrados na forma do Artigo 118 da Lei nº 6.404/76, cabendo à respectiva administração abster-se de registrar transferências de ações contrárias aos respectivos termos e ao Presidente da Assembleia Geral e abster-se de computar os votos lançados contra os mesmos acordos.

Estatuto Social consolidado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023.

MESA:

Evaldo Leandro Perussolo
Presidente

Mateus Vargas Fogaça
Secretário

ANEXO II À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2023

LISTA DE PRESENÇA DOS ACIONISTAS

Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A.
representada por Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro e
Evaldo Leandro Perussolo

Evaldo Leandro Perussolo

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41300313067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

TERMO DE POSSE
Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro
MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Neste ato, o Sr. **Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro**, português, casado sob regime de separação de bens, economista, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro sob RNE nº V319427-E, inscrito no CPF/MF sob o nº 057.278.867-32, com endereço comercial na residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com escritório na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, declara que: a) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do art. 147 da Lei no 6.404/76; b) não está condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; c) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; d) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; e toma posse no cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia, para o qual foi reeleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, realizada em 28 de abril de 2023, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis e pelo Estatuto Social da Companhia. O Sr. **Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro** informa à Companhia que receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço mencionado acima.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41300313067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

TERMO DE POSSE
Enio Fornea
MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Neste ato, o Sr. **Enio Fornea Junior**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade sob nº 1.113.097-6, expedida pela SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 232.344.409-30, com endereço comercial na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com escritório na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, declara que: a) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do art. 147 da Lei no 6.404/76; b) não está condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; c) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; d) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; e toma posse no cargo de Membro Efetivo do Conselho de Administração da Companhia, para o qual foi reeleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, realizada em 28 de abril de 2023, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis e pelo Estatuto Social da Companhia. O Sr. **Enio Fornea Junior** informa à Companhia que receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço mencionado acima.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Enio Fornea Junior

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41300313067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

TERMO DE POSSE
Ivo Luiz Roveda
MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Neste ato, o Sr. **Ivo Luiz Roveda**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade sob nº 2.218.004-5, expedida pela SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 355.086.559-72, com endereço comercial na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com escritório na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, declara que: a) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1° do art. 147 da Lei no 6.404/76; b) não está condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2° do art. 147 da Lei no 6.404/76; c) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3° do art. 147 da Lei no 6.404/76; d) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do §3° do art. 147 da Lei no 6.404/76; e toma posse no cargo de Membro Efetivo do Conselho de Administração da Companhia, para o qual foi reeleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, realizada em 28 de abril de 2023, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis e pelo Estatuto Social da Companhia. O Sr. **Ivo Luiz Roveda** informa à Companhia que receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço mencionado acima.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Ivo Luiz Roveda

TERMO DE AUTENTICIDADE

Eu, CRISTIANE APARECIDA DAMRAT, com inscrição ativa no CRC/PR, sob o n° 063966O-2, inscrito no CPF n° 04938092956, DECLARO, sob as penas da Lei Penal, e sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	N° do Registro	Nome
04938092956	063966O-2	CRISTIANE APARECIDA DAMRAT

JUCEPAR
JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ

CERTIFICO O REGISTRO EM 18/05/2023 15:27 SOB Nº 20233397973.
PROTOCOLO: 233397973 DE 18/05/2023.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12307528680. CNPJ DA SEDE: 10608405000160.
NIRE: 41300313067. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 28/04/2023.
BARI SECURITIZADORA S.A.

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO III

CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES





JUCESP PROTOCOLO
2.314.909/23-9

2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ 30.912.031/0001-80

NIRE 35.231.126.378

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir qualificadas:

- **CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (anteriormente denominada Eben 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sociedade limitada com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 1817, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020, inscrita no CNPJ sob nº 12.319.275/0001-71, com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE 35.224.524.673, em sessão de 15/07/2010, neste ato representada por sua administradora, Camilla Reis Pinelli, brasileira, empresária, solteira, maior, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.774.835-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 407.518.968-61, residente e domiciliada na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n° 293, sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("CCP");

- **MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Matheus"); e

- **EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Emanuel");

únicos sócios da sociedade empresária limitada denominada **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 1816, Alphaville, CEP 06454-020, inscrita no CNPJ sob nº 30.912.031/0001-80, com seu ato constitutivo arquivado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.231.126.378, em sessão de 12/07/2018 ("Sociedade"),

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E3E-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli,

resolvem firmar a presente 2ª Alteração do Contrato Social da Sociedade, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

I. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO DA SEDE SOCIAL

1.1. Os sócios decidem alterar o endereço da sede social da Sociedade da Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Cauaxi, nº 293, sala 1816, Alphaville, CEP 06454-020, para a Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, CEP 06454-020, de modo que a Cláusula 2 do Contrato Social passa a viger com a seguinte nova redação:

> *"**2.** A Sociedade tem sede e foro na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, CEP 06454-020, e, por resolução dos sócios representando a maioria do capital social, poderá abrir e/ou extinguir filiais, escritórios, depósitos e outras dependências em qualquer ponto do território nacional ou no exterior."*

II. ALTERAÇÃO DO OBJETO SOCIAL

2.1. Os sócios decidem alterar o objeto social da Sociedade para incluir a atividade de construção de edifícios, de modo que a Cláusula 3 do Contrato Social passa a viger com a seguinte nova redação:

> *"**3.** A Sociedade tem por objeto social: (i) a construção de edifícios; (ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados, pela Sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior."*

III. CONSIGNAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL DE SÓCIO

3.1. Diante da alteração da denominação social da sócia Eben 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. para CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., decidem os sócios alterar a redação das Cláusula 5 e 5.1 do Contrato Social, que passam a viger com a seguinte nova redação:

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

"**5.** *O capital social, totalmente subscrito, é de R$700.000,00 (setecentos mil reais), dividido em 700.000 (setecentas mil) quotas, de valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real), distribuído entre os sócios da seguinte forma:*

Nome	Quotas	Valor	Percentual
CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	*122.062*	*R$122.062,00*	*17,4%*
Matheus Reis Pinelli	*288.969*	*R$288.969,00*	*41,3%*
Emanuel Soares de Oliveira Pinelli	*288.969*	*R$288.969,00*	*41,3%*
TOTAL	***700.000***	***R$700.000,00***	***100%***

5.1. *O capital social encontra-se totalmente integralizado da seguinte forma:*

(a) *101.989 (cento e uma mil, novecentas e oitenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$101.989,00 (cento e um mil, novecentos e oitenta e nove reais), foram subscritas e integralizadas pela sócia CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante conferência ao capital social do imóvel de sua propriedade objeto da matrícula nº 126.207 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, descrito como um terreno designado ÁREA B01-C, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro de Piracangaguá, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, encerrando a área de 29.994,82m², com os limites e confrontações descritos na referida matrícula, no valor de R$101.989,00 (cento e um mil, novecentos e oitenta e nove reais);*

(b) *20.073 (vinte mil e setenta e três) quotas da Sociedade, no valor total de R$20.073,00 (vinte mil e setenta e três reais), foram subscritas e integralizadas pela sócia CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda. em moeda corrente nacional; e*

(c) *288.969 (duzentas e oitenta e oito mil, novecentas e sessenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$288.969,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos e sessenta e nove reais), foram subscritas e integralizadas pelo sócio Matheus Reis Pinelli em moeda corrente nacional; e*

(d) *288.969 (duzentas e oitenta e oito mil, novecentas e sessenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$288.969,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos e sessenta e nove reais), foram subscritas e integralizadas pelo sócio Emanuel Soares de Oliveira Pinelli em moeda corrente nacional."*

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

IV. ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO DOS ADMINISTRADORES

4.1. Os sócios decidem alterar a cláusula 7 do Contrato Social para atualizar o endereço de domicílio dos Administradores, de modo que a referida cláusula passa a viger com a seguinte nova redação:

> *"7. A administração da Sociedade será exercida pelos sócios **MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020; e **EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Administradores"), ambos com prazo de mandato indeterminado."*

V. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

5.1. Tendo em vista as deliberações acima, resolvem os sócios consolidar o Contrato Social da Sociedade, que passa a viger com a seguinte nova redação:

"CONTRATO SOCIAL DA
JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CAPÍTULO I
Denominação, Sede, Objeto e Prazo de Duração

1. A sociedade empresária limitada opera sob a denominação de JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("Sociedade") e é regida pelo presente Contrato Social, pela Lei nº 10.406/2002 e, de forma supletiva, pela Lei nº 6.404/1976.

2. A Sociedade tem sede e foro na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, CEP 06454-020, e, por resolução dos sócios representando a maioria do capital social, poderá abrir e/ou extinguir filiais, escritórios, depósitos e outras dependências em qualquer ponto do território nacional ou no exterior.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

3. A Sociedade tem por objeto social: (i) a construção de edifícios; (ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados, pela Sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior.

4. O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II
Capital Social

5. O capital social, totalmente subscrito, é de R$700.000,00 (setecentos mil reais), dividido em 700.000 (setecentas mil) quotas, de valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real), distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Nome	Quotas	Valor	Percentual
CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	122.062	R$122.062,00	17,4%
Matheus Reis Pinelli	288.969	R$288.969,00	41,3%
Emanuel Soares de Oliveira Pinelli	288.969	R$288.969,00	41,3%
TOTAL	**700.000**	**R$700.000,00**	**100%**

5.1. O capital social encontra-se totalmente integralizado da seguinte forma:

(a) 101.989 (cento e uma mil, novecentas e oitenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$101.989,00 (cento e um mil, novecentos e oitenta e nove reais), foram subscritas e integralizadas pela sócia CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante conferência ao capital social do imóvel de sua propriedade objeto da matrícula nº 126.207 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, descrito como um terreno designado ÁREA B01-C, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro de Piracangaguá, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, encerrando a área de 29.994,82m², com os limites e confrontações descritos na referida matrícula, no valor de R$101.989,00 (cento e um mil, novecentos e oitenta e nove reais);

(b) 20.073 (vinte mil e setenta e três) quotas da Sociedade, no valor total de R$20.073,00 (vinte mil e setenta e três reais), foram subscritas e integralizadas pela sócia CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda. em moeda corrente nacional;

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

(c) 288.969 (duzentas e oitenta e oito mil, novecentas e sessenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$288.969,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos e sessenta e nove reais), foram subscritas e integralizadas pelo sócio Matheus Reis Pinelli em moeda corrente nacional; e

(d) 288.969 (duzentas e oitenta e oito mil, novecentas e sessenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$288.969,00 (duzentos e oitenta e oito mil, novecentos e sessenta e nove reais), foram subscritas e integralizadas pelo sócio Emanuel Soares de Oliveira Pinelli em moeda corrente nacional.

5.2. A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

5.3. As quotas são indivisíveis em relação à Sociedade e cada uma delas confere direito a 01 (um) voto nas deliberações sociais.

6. É vedado aos sócios ceder, transferir, caucionar, penhorar ou de qualquer forma dispor ou onerar suas quotas, no todo ou em parte, salvo prévia e expressa aprovação dos sócios representando a maioria do capital social.

CAPÍTULO III
Administração

7. A administração da Sociedade será exercida pelos sócios **MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020; e **EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Administradores"), ambos com prazo de mandato indeterminado.

8. Além das atribuições necessárias à realização dos fins sociais, os Administradores ficam investidos de poderes para administrar a Sociedade no exclusivo interesse empresarial, podendo inclusive representá-la ativa, passiva, judicial e extrajudicialmente, em juízo ou fora

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

dele, nas relações com terceiros, nas repartições públicas e autarquias, e assinar todos os documentos necessários à gestão dos negócios, respeitadas as condições deste Contrato Social.

9. A Sociedade será representada (i) conjuntamente pelos dois Administradores ou (ii) isoladamente por qualquer Administrador ou procurador, observado o disposto nas Cláusulas 9.1 e 9.2 abaixo.

9.1. Para a outorga de procurações, a Sociedade deverá ser representada pelos 2 (dois) Administradores, em conjunto, observado que tais procurações deverão especificar os poderes outorgados e o prazo de validade que, exceto para as procurações com poderes da cláusula *ad judicia*, não poderá ser superior a 01 (um) ano.

9.2. Em operações estranhas aos negócios e objetivos sociais, é vedado aos Administradores e aos procuradores conceder fianças, avais e quaisquer outras garantias, bem como contrair obrigações de qualquer natureza em nome da Sociedade, salvo se prévia e expressamente autorizado por sócios representando a maioria do capital social.

10. Os Administradores, conforme aprovado por sócios representando a maioria do capital social, poderão receber, em virtude do exercício de suas funções, remuneração a título de *pro labore* lançada contra a conta de despesas gerais da Sociedade, respeitadas as normas fiscais vigentes.

CAPÍTULO IV
Deliberações Sociais

11. Os sócios reunir-se-ão, ordinariamente, a cada ano, em qualquer dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, com o objetivo de, entre outros, tomar as contas dos Administradores, deliberar sobre o balanço patrimonial e o resultado econômico e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem.

11.1. As reuniões ordinárias e extraordinárias serão convocadas por qualquer Administrador ou por qualquer dos sócios através do envio de carta, telegrama, e-mail ou outro meio de comunicação, com comprovante de recebimento pelos destinatários, com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência, com indicação da hora, data e ordem do dia.

11.2. Cada um dos sócios se responsabiliza por manter atualizados seus respectivos endereços e e-mails, informando qualquer alteração aos Administradores e aos outros sócios.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.

11.3. Serão dispensadas as formalidades de convocação quando todos os sócios comparecerem à reunião ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

11.4. As reuniões considerar-se-ão instaladas com a presença, em primeira convocação, de sócios representantes de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de sócios, respeitados os quóruns para a aprovação da(s) respectiva(s) matéria(s) constante(s) da ordem do dia.

11.5. A reunião torna-se dispensável quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que nela deveria ser apreciada.

12. Todas e quaisquer deliberações sociais em reunião de sócios serão tomadas pelo voto de sócios representando a maioria do capital social da Sociedade, ressalvados os casos previstos em lei ou neste Contrato Social que exigirem quórum superior.

CAPÍTULO V
Continuidade da Sociedade

13. A Sociedade não se dissolverá em caso de fusão, cisão, incorporação, extinção, liquidação ou falência do sócio pessoa jurídica, continuando a operar com os sócios remanescentes e com sucessores do sócio reestruturado, extinto ou falido, sem descontinuidade dos negócios sociais.

14. A incapacidade ou falecimento de um sócio pessoa física não dissolverá a Sociedade, que continuará com os sócios remanescentes, se assim for aprovado por sócios representando a maioria do capital social, computando-se neste quórum os votos dos respectivos sucessores, sendo os haveres do sócio pré-morto ou incapacitado apurados e pagos na forma prevista no Capítulo VI abaixo.

14.1. Em caso de divórcio de um sócio pessoa física ou meação que implique alteração na titularidade das quotas da Sociedade, o cônjuge ou parceiro não sócio, caso venha a receber as quotas sociais, não poderá ingressar na Sociedade. Nesta hipótese, serão apurados e pagos os haveres correspondentes a tais quotas, na forma prevista no Capítulo VI abaixo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.

CAPÍTULO VI
Apuração de Haveres

15. Em qualquer caso de apuração de haveres previsto neste Contrato Social ou decorrente de determinação legal ou sentença judicial, inclusive no caso do exercício do direito de retirada, o valor de reembolso das quotas será apurado com base no patrimônio líquido da Sociedade, da seguinte forma:

a) a Sociedade levantará um balancete datado do último dia do mês anterior à data que deu causa à apuração de haveres;

b) os haveres assim apurados serão pagos a quem de direito em 24 (vinte e quatro) prestações mensais, iguais e sucessivas, acrescidas de correção monetária calculada com base no IGPM-FGV – Índice Geral de Preços do Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas, com a menor periodicidade permitida pela legislação vigente na ocasião, desde a data do balanço de apuração de haveres até a data de cada pagamento, vencendo-se a primeira 60 (sessenta) dias após a data do mesmo balanço e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final;

c) em caso de apuração de patrimônio líquido negativo, caberá ao sócio cujos haveres estão sendo apurados pagar à Sociedade a parcela correspondente à sua participação no capital social, nas condições previstas neste Capítulo, à vista e em moeda corrente nacional, mediante sua retirada da Sociedade.

16. Caso o pagamento dos haveres apurados torne inviável a continuação normal da Sociedade, os sócios remanescentes poderão proceder à dissolução total da Sociedade, caso em que se procederá à liquidação e partilha do patrimônio social entre os sócios, na proporção das respectivas participações no capital social, observadas as disposições legais pertinentes.

CAPÍTULO VII
Exercício Social, Balanço Geral e Destinação dos Lucros

17. O exercício social coincidirá com o ano civil, encerrando-se em 31 de dezembro e, ao término de cada exercício, proceder-se-á à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

17.1. Os resultados apurados ao final de cada exercício social deverão ter o destino que vier a ser determinado pelos sócios representando a maioria do capital social.

17.2. A Sociedade distribuirá lucros aos sócios na proporção de suas participações societárias ou, caso aprovado por sócios representando a totalidade do capital social, de forma desproporcional, sempre que, cumulativamente, (a) haja disponibilidade contábil dos lucros para serem distribuídos; e (b) haja disponibilidade financeira em caixa ou equivalente em caixa.

17.3. A Sociedade, por deliberação dos sócios representando a maioria do capital social, poderá distribuir lucros à conta de lucros acumulados ou à conta de reserva de lucros existente no mais recente balanço anual ou em balanço especialmente levantado para tanto.

17.4. Poderão ser levantados mensalmente balancetes patrimoniais intermediários, com fins de apuração e distribuição intermediária ou intercalar de lucros aos sócios.

CAPÍTULO IX
Dissolução e Transformação da Sociedade

18. A Sociedade se dissolverá nos casos previstos em lei ou por decisão dos sócios representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

19. Em caso de liquidação da Sociedade, os sócios representando a maioria do capital social nomearão um liquidante a fim de que este proceda na conformidade das leis vigentes.

20. Por decisão dos sócios representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, a Sociedade poderá transformar-se em outro tipo societário, incorporar-se ou fundir-se a outra, ou ainda proceder à própria cisão.

CAPÍTULO IX
Disposições Finais

21. Os Administradores declaram, para os devidos fins, não estarem impedidos de exercer a administração da Sociedade ou qualquer atividade mercantil, por lei especial, norma constitucional ou em virtude de condenação criminal; ou por se encontrar sob os efeitos de condenação a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br-443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

crime falimentar, de prevaricação, peita, suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

22. Fica eleito o foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, para dirimir dúvidas ou divergências porventura surgidas na interpretação do presente Contrato Social."

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes e as testemunhas firmam o presente instrumento por meio eletrônico, reconhecendo expressamente como válidas as respectivas assinaturas eletrônicas, para todos os fins de direito.

Barueri/SP, 31 de julho de 2023.

CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Camilla Reis Pinelli
Administradora

MATHEUS REIS PINELLI

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

Testemunhas:

1. _____
Nome: Wagner de Almeida Bispo
RG: 22.866.169-9
CPF: 184.766.728-70

2. _____
Nome: Fabiana Monetti Lisboa
RG: 30.494.191-8
CPF: 218.195.238-88

JUCESP 09 14 AGO 2023 SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
327.165/23-6
JUCESP

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7F44-4E38-D38A-D96A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel [illegible]

ICP Brasil

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7F44-4E38-D38A-D96A ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7F44-4E38-D38A-D96A

Hash do Documento

CFF8FE0283EDE0CB13501C541BB15D3B4014C482C7D120B135510EA11DB0E02B

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 01/08/2023 é(são) :

☑ Fabiana Monetti Lisboa (Testemunha) - 218.195.238-88 em 01/08/2023 10:38 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: financeiro@vnpa.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 10:45:57 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Latitude: -23.5914782 Longitude: -46.6804552 Accuracy: 15.905
IP 177.188.121.55
Assinatura:



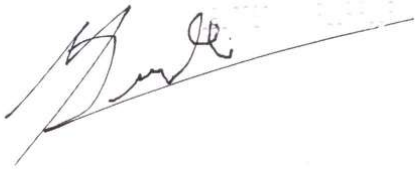
Hash Evidências:
85069C87B35D7C7CA44869846E93350D80B3685E64A055143E522A6183B02AAB

☑ MATHEUS REIS PINELLI (Parte) - 407.518.978-33 em 01/08/2023 09:51 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: Matheus@eben.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 09:51:49 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Latitude: -23.494444 Longitude: -46.8514871 Accuracy: 13.366
IP 187.122.63.35

Assinatura:



Hash Evidências:
78F935657B94ECA85AD52D5AA47FB0EC3587D45D0AEA974065911DDA453C1C99

☑ EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI - 407.333.298-88 em 01/08/2023 09:48 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: Emanuel@eben.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 09:48:52 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Location not shared by user.
IP 177.26.244.133
Assinatura:

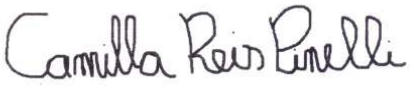


Hash Evidências:
FB1FA1D4F92BA9B8290504CB7E96C71C917CCA9EAD01AC94C6F7C5FEE50DB2ED

☑ Camilla Reis Pinelli (Parte) - 407.518.968-61 em 01/08/2023 09:37 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: CAMILLA@eben.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 09:37:48 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Location not shared by user.
IP 187.122.63.35
Assinatura:

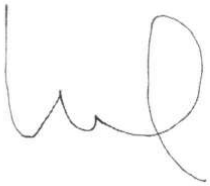


Hash Evidências:
78AC7640A3909113857DF189650D8602A29C6E8D5E11CC1E432816BE3F750F0F

☑ Wagner De Almeida Bispo (Testemunha) - 184.766.728-70 em 01/08/2023 09:12 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: wagner.bispo@vnpa.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 09:12:52 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Location not available.
IP 177.188.121.55
Assinatura:

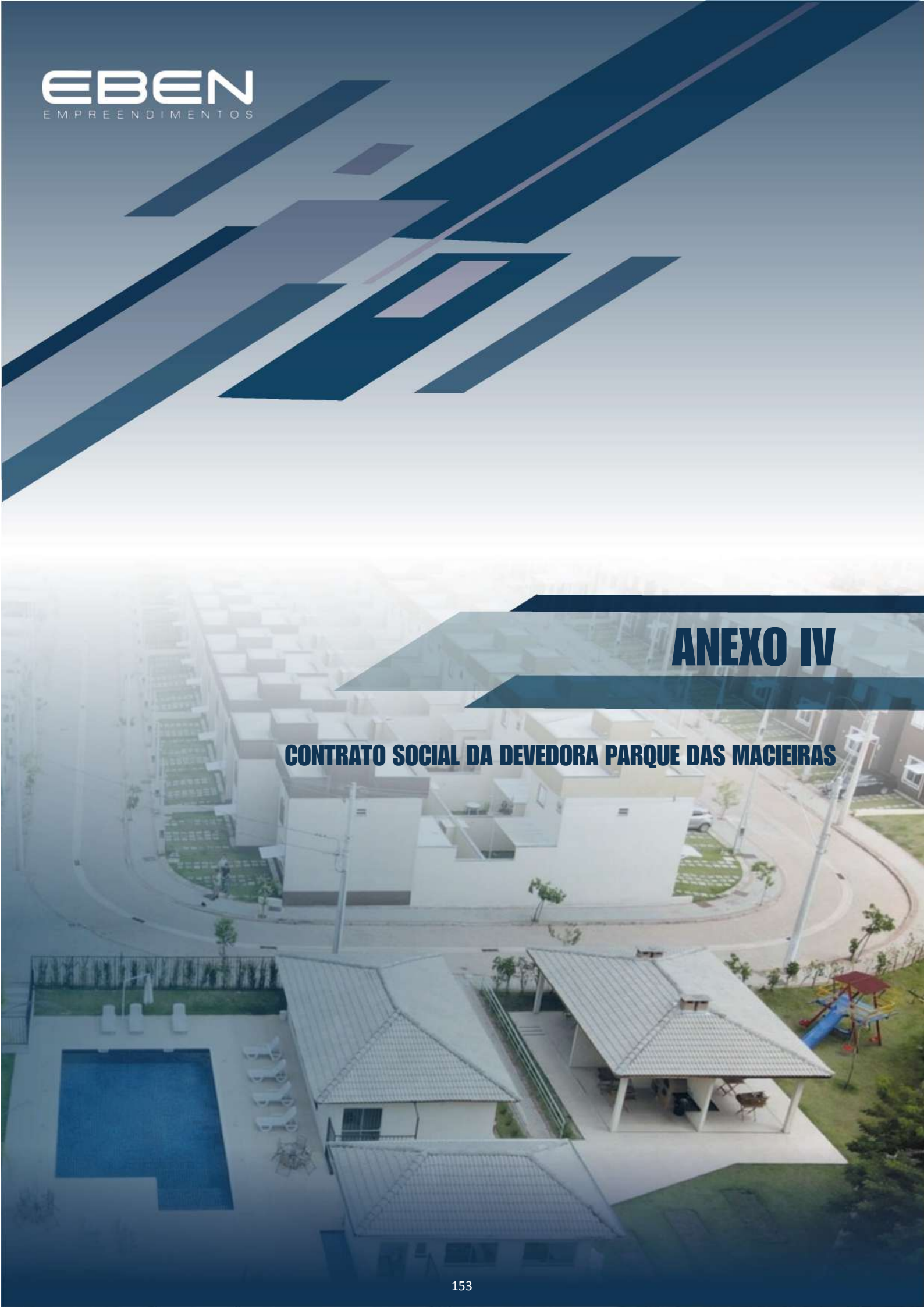


Hash Evidências:
D994DC6CB4BCBB510D8F06D1313836444590417B3E0D6DD06F60D62734E3C8DC

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO IV

CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS





JUCESP PROTOCOLO
2.314.882/23-4

1ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ 34.549.091/0001-30

NIRE 35.231.753.879

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir qualificadas:

- **CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (anteriormente denominada Eben 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), sociedade limitada com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 1817, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020, inscrita no CNPJ sob nº 12.319.275/0001-71, com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE 35.224.524.673, em sessão de 15/07/2010, neste ato representada por sua administradora, Camilla Reis Pinelli, brasileira, empresária, solteira, maior, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.774.835-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 407.518.968-61, residente e domiciliada na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n° 293, sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("CCP");

- **MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Matheus"); e

- **EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Emanuel");

únicos sócios da sociedade empresária limitada denominada **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 1815, Alphaville, CEP 06454-020, inscrita no CNPJ sob nº 34.549.091/0001-30, com seu ato constitutivo arquivado perante a JUCESP sob NIRE 35.231.753.879, em sessão de 15/08/2019 ("Sociedade"), resolvem firmar a presente 1ª

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br-443 e utilize o código 7B36-8EDA-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

I. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO DA SEDE SOCIAL

1.1. Os sócios decidem alterar o endereço da sede social da Sociedade da Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Cauaxi, nº 293, sala 1815, Alphaville, CEP 06454-020, para a Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, CEP 06454-020, de modo que a Cláusula 2 do Contrato Social passa a viger com a seguinte nova redação:

> *"**2.** A Sociedade tem sede e foro na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, CEP 06454-020, e, por resolução dos sócios representando a maioria do capital social, poderá abrir e/ou extinguir filiais, escritórios, depósitos e outras dependências em qualquer ponto do território nacional ou no exterior."*

II. ALTERAÇÃO DO OBJETO SOCIAL

2.1. Os sócios decidem alterar o objeto social da Sociedade para incluir a atividade de construção de edifícios, de modo que a Cláusula 3 do Contrato Social passa a viger com a seguinte nova redação:

> *"**3.** A Sociedade tem por objeto social: (i) a construção de edifícios; (ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados, pela Sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior."*

III. CONSIGNAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL DE SÓCIO

3.1. Diante da alteração da denominação social da sócia Eben 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. para CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., decidem os sócios alterar a redação das Cláusulas 5 e 5.1 do Contrato Social, que passam a viger com a seguinte nova redação:

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7B36-8EDA-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli.

*"**5.** O capital social, totalmente subscrito, é de R$ 936.327,00 (novecentos e trinta e seis mil, trezentos e vinte e sete reais), dividido em 936.327 (novecentas e trinta e seis mil, trezentas e vinte e sete) quotas, de valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real), distribuído entre os sócios da seguinte forma:*

Nome	Quotas	Valor	Percentual
CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140.449	R$ 140.449,00	15%
Matheus Reis Pinelli	397.939	R$ 397.939,00	42,5%
Emanuel Soares de Oliveira Pinelli	397.939	R$ 397.939,00	42,5%
TOTAL	**936.327**	**R$936.327,00**	**100%**

5.1. *O capital social encontra-se parcialmente integralizado, sendo certo que:*

(a) 140.449 (cento e quarenta mil, quatrocentas e quarenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$ 140.449,00 (cento e quarenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais), são subscritas e integralizadas pela sócia CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante conferência ao capital social do imóvel de sua propriedade objeto da matrícula nº 126.206 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, descrito como um terreno designado ÁREA B01-B, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro de Piracangaguá, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, encerrando a área de 29.108,33m², com os limites e confrontações descritos na referida matrícula, no valor de R$ 140.449,00 (cento e quarenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais);

(b) 397.939 (trezentas e noventa e sete mil, novecentas e trinta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$ 397.939,00 (trezentos e noventa e sete mil, novecentos e trinta e nove reais), são subscritas e integralizadas pelo sócio Matheus Reis Pinelli em moeda corrente nacional; e

(c) 397.939 (trezentas e noventa e sete mil, novecentas e trinta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$ 397.939,00 (trezentos e noventa e sete mil, novecentos e trinta e nove reais), são subscritas e integralizadas pelo sócio Emanuel Soares de Oliveira Pinelli em moeda corrente nacional."

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br-443 e utilize o código 7B36-8EDA-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

IV. ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO DOS ADMINISTRADORES

4.1. Os sócios decidem alterar a cláusula 7 do Contrato Social para atualizar o endereço de domicílio dos Administradores, de modo que a referida cláusula passa a viger com a seguinte nova redação:

> *"7. A administração da Sociedade será exercida pelos sócios **MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020; e **EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Administradores"), ambos com prazo de mandato indeterminado."*

V. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

5.1. Tendo em vista as deliberações acima, resolvem os sócios consolidar o Contrato Social da Sociedade, que passa a viger com a seguinte nova redação:

"**CONTRATO SOCIAL DA**
PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CAPÍTULO I
Denominação, Sede, Objeto e Prazo de Duração

1. A sociedade empresária limitada opera sob a denominação de **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** ("Sociedade") e é regida pelo presente Contrato Social, pela Lei nº 10.406/2002 e, de forma supletiva, pela Lei nº 6.404/1976.

2. A Sociedade tem sede e foro na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, CEP 06454-020, e, por resolução dos sócios representando a maioria do capital social, poderá abrir e/ou extinguir filiais, escritórios, depósitos e outras dependências em qualquer ponto do território nacional ou no exterior.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa. Matheus Reis Pinelli. Emanuel Soares De Oliveira Pinelli. Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7B36-8EDA-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa. Matheus Reis Pinelli. Emanuel Soares De Oliveira Pinelli.

3. A Sociedade tem por objeto social: (i) a construção de edifícios; (ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados, pela Sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior.

4. O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II
Capital Social

5. O capital social, totalmente subscrito, é de R$ 936.327,00 (novecentos e trinta e seis mil, trezentos e vinte e sete reais), dividido em 936.327 (novecentas e trinta e seis mil, trezentas e vinte e sete) quotas, de valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real), distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Nome	Quotas	Valor	Percentual
CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140.449	R$ 140.449,00	15%
Matheus Reis Pinelli	397.939	R$ 397.939,00	42,5%
Emanuel Soares de Oliveira Pinelli	397.939	R$ 397.939,00	42,5%
TOTAL	**936.327**	**R$936.327,00**	**100%**

5.2. O capital social encontra-se parcialmente integralizado, sendo certo que:

(a) 140.449 (cento e quarenta mil, quatrocentas e quarenta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$ 140.449,00 (cento e quarenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais), são subscritas e integralizadas pela sócia CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante conferência ao capital social do imóvel de sua propriedade objeto da matrícula nº 126.206 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, descrito como um terreno designado ÁREA B01-B, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro de Piracangaguá, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, encerrando a área de 29.108,33m², com os limites e confrontações descritos na referida matrícula, no valor de R$ 140.449,00 (cento e quarenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais);

(b) 397.939 (trezentas e noventa e sete mil, novecentas e trinta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$ 397.939,00 (trezentos e noventa e sete mil,

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7E36-8EDA-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli.

novecentos e trinta e nove reais), são subscritas e integralizadas pelo sócio Matheus Reis Pinelli em moeda corrente nacional; e

(c) 397.939 (trezentas e noventa e sete mil, novecentas e trinta e nove) quotas da Sociedade, no valor total de R$ 397.939,00 (trezentos e noventa e sete mil, novecentos e trinta e nove reais), são subscritas e integralizadas pelo sócio Emanuel Soares de Oliveira Pinelli em moeda corrente nacional.

5.3. A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

5.4. As quotas são indivisíveis em relação à Sociedade e cada uma delas confere direito a 01 (um) voto nas deliberações sociais.

6. É vedado aos sócios ceder, transferir, caucionar, penhorar ou de qualquer forma dispor ou onerar suas quotas, no todo ou em parte, salvo prévia e expressa aprovação dos sócios representando a maioria do capital social.

CAPÍTULO III
Administração

7. A administração da Sociedade será exercida pelos sócios **MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020; e **EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Administradores"), ambos com prazo de mandato indeterminado.

8. Além das atribuições necessárias à realização dos fins sociais, os Administradores ficam investidos de poderes para administrar a Sociedade no exclusivo interesse empresarial, podendo inclusive representá-la ativa, passiva, judicial e extrajudicialmente, em juízo ou fora dele, nas relações com terceiros, nas repartições públicas e autarquias, e assinar todos os documentos necessários à gestão dos negócios, respeitadas as condições deste Contrato Social.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7B36-8E0A-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

9. A Sociedade será representada (i) conjuntamente pelos dois Administradores ou (ii) isoladamente por qualquer Administrador ou procurador, observado o disposto nas Cláusulas 9.1 e 9.2 abaixo.

9.1. Para a outorga de procurações, a Sociedade deverá ser representada pelos 2 (dois) Administradores, em conjunto, observado que tais procurações deverão especificar os poderes outorgados e o prazo de validade que, exceto para as procurações com poderes da cláusula *ad judicia*, não poderá ser superior a 02 (dois) anos.

9.2. Em operações estranhas aos negócios e objetivos sociais, é vedado aos Administradores e aos procuradores conceder fianças, avais e quaisquer outras garantias, bem como contrair obrigações de qualquer natureza em nome da Sociedade, salvo se prévia e expressamente autorizado por sócios representando a maioria do capital social.

10. Os Administradores, conforme aprovado por sócios representando a maioria do capital social, poderão receber, em virtude do exercício de suas funções, remuneração a título de *pro labore* lançada contra a conta de despesas da Sociedade, respeitadas as nomas fiscais vigentes.

CAPÍTULO IV
Deliberações Sociais

11. Os sócios reunir-se-ão, ordinariamente, a cada ano, em qualquer dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, com o objetivo de, entre outros, tomar as contas dos Administradores, deliberar sobre o balanço patrimonial e o resultado econômico e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem.

11.1. As reuniões ordinárias e extraordinárias serão convocadas por qualquer Administrador ou por qualquer dos sócios através do envio de carta, telegrama, e-mail ou outro meio de comunicação, com comprovante de recebimento pelos destinatários, com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência, com indicação da hora, data e ordem do dia.

11.2. Cada um dos sócios se responsabiliza por manter atualizados seus respectivos endereços e e-mails, informando qualquer alteração aos Administradores e aos outros sócios.

11.3. Serão dispensadas as formalidades de convocação quando todos os sócios comparecerem à reunião ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7B36-8EDA-1098-6547.

11.4. As reuniões considerar-se-ão instaladas com a presença, em primeira convocação, de sócios representantes de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de sócios, respeitados os quóruns para a aprovação da(s) respectiva(s) matéria(s) constante(s) da ordem do dia.

11.5. A reunião torna-se dispensável quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que nela deveria ser apreciada.

12. Todas e quaisquer deliberações sociais em reunião de sócios serão tomadas pelo voto de sócios representando a maioria do capital social da Sociedade, ressalvados os casos previstos em lei ou neste Contrato Social que exigirem quórum superior.

CAPÍTULO V
Continuidade da Sociedade

13. A Sociedade não se dissolverá em caso de fusão, cisão, incorporação, extinção, liquidação ou falência do sócio pessoa jurídica, continuando a operar com os sócios remanescentes e com sucessores do sócio reestruturado, extinto ou falido, sem descontinuidade dos negócios sociais.

14. A incapacidade ou falecimento de um sócio pessoa física não dissolverá a Sociedade, que continuará com os sócios remanescentes, se assim for aprovado por sócios representando a maioria do capital social, computando-se neste quórum os votos dos respectivos sucessores, sendo os haveres do sócio pré-morto ou incapacitado apurados e pagos na forma prevista no Capítulo VI abaixo.

14.1. Em caso de divórcio de um sócio pessoa física ou meação que implique alteração na titularidade das quotas da Sociedade, o cônjuge ou parceiro não sócio, caso venha a receber as quotas sociais, não poderá ingressar na Sociedade. Nesta hipótese, serão apurados e pagos os haveres correspondentes a tais quotas, na forma prevista no Capítulo VI abaixo.

CAPÍTULO VI
Apuração de Haveres

15. Em qualquer caso de apuração de haveres previsto neste Contrato Social ou decorrente de determinação legal ou sentença judicial, inclusive no caso do exercício do direito de retirada,

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7B36-8EDA-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

o valor de reembolso das quotas será apurado com base no patrimônio líquido da Sociedade, da seguinte forma:

a) a Sociedade levantará um balancete datado do último dia do mês anterior à data que deu causa à apuração de haveres;
b) os haveres assim apurados serão pagos a quem de direito em 24 (vinte e quatro) prestações mensais, iguais e sucessivas, acrescidas de correção monetária calculada com base no IGPM-FGV-Índice Geral de Preços do Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas, com a menor periodicidade permitida pela legislação vigente na ocasião, desde a data do balanço de apuração de haveres até a data de cada pagamento, vencendo-se a primeira 60 (sessenta) dias após a data do mesmo balanço e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final;
c) em caso de apuração de patrimônio líquido negativo, caberá ao sócio cujos haveres estão sendo apurados pagar à Sociedade a parcela correspondente à sua participação no capital social, nas condições previstas neste Capítulo, à vista e em moeda corrente nacional, mediante sua retirada da Sociedade.

16. Caso o pagamento dos haveres apurados torne inviável a continuação normal da Sociedade, os sócios remanescentes poderão proceder à dissolução total da Sociedade, caso em que se procederá à liquidação e partilha do patrimônio social entre os sócios, na proporção das respectivas participações no capital social, observadas as disposições legais pertinentes.

CAPÍTULO VII
Exercício Social, Balanço Geral e Destinação dos Lucros

17. O exercício social coincidirá com o ano civil, encerrando-se em 31 de dezembro e, ao término de cada exercício, proceder-se-á à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico.

17.1. Os resultados apurados ao final de cada exercício social deverão ter o destino que vier a ser determinado pelos sócios representando a maioria do capital social.

17.2. A Sociedade distribuirá lucros aos sócios na proporção de suas participações societárias, ou caso aprovado por sócios representando a totalidade do capital social, de forma desproporcional, sempre que, cumulativamente, (a) haja disponibilidade contábil dos lucros para serem distribuídos; e (b) haja disponibilidade financeira em caixa ou equivalente em caixa.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7B36-8EDA-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

17.3. A Sociedade, por deliberação dos sócios representando a maioria do capital social, poderá distribuir lucros à conta de lucros acumulados ou à conta de reserva de lucros existente no mais recente balanço anual ou em balanço especialmente levantado para tanto.

17.4. Poderão ser levantados mensalmente balancetes patrimoniais intermediários, com fins de apuração e distribuição intermediária ou intercalar de lucros aos sócios.

CAPÍTULO VIII
Dissolução e Transformação da Sociedade

18. A Sociedade se dissolverá nos casos previstos em lei ou por decisão dos sócios representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

19. Em caso de liquidação da Sociedade, os sócios representando a maioria do capital social nomearão um liquidante a fim de que este proceda na conformidade das leis vigentes.

20. Por decisão dos sócios representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, a Sociedade poderá transformar-se em outro tipo societário, incorporar-se ou fundir-se a outra, ou ainda proceder à própria cisão.

CAPÍTULO IX
Disposições Finais

21. Os Administradores declaram, para os devidos fins, não estarem impedidos de exercer a administração da Sociedade ou qualquer atividade mercantil, por lei especial, norma constitucional ou em virtude de condenação criminal; ou por se encontrar sob os efeitos de condenação a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita, suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a prosperidade.

22. Fica eleito o foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, para dirimir dúvidas ou divergências porventura surgidas na interpretação do presente Contrato Social."

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7B36-8EDA-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes e as testemunhas firmam o presente instrumento por meio eletrônico, reconhecendo expressamente como válidas as respectivas assinaturas eletrônicas, para todos os fins de direito.

Barueri/SP, 31 de julho de 2023.

CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Camilla Reis Pinelli
Administradora

MATHEUS REIS PINELLI

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

Testemunhas:

1. _____
Nome: Wagner de Almeida Bispo
RG: 22.866.169-9
CPF: 184.766.728-70

2. _____
Nome: Fabiana Monetti Lisboa
RG: 30.494.191-8
CPF: 218.195.238-88

JUCESP
09
14 AGO 2023
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
327.379/23-6
JUCESP

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli e Wagner de Almeida Bispo.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7B36-8EDA-1098-6547.

Este documento foi assinado eletronicamente por Fabiana Monetti Lisboa, Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli

ICP Brasil

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7B36-8EDA-1098-6547 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7B36-8EDA-1098-6547

Hash do Documento

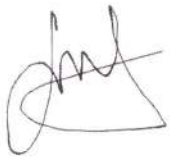
0FA8D9F8A78FA293205921A27B4280B4C857F73FDDDF21060B58A0E043B1A6E9

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 01/08/2023 é(são) :

☑ Fabiana Monetti Lisboa (Testemunha) - 218.195.238-88 em 01/08/2023 10:39 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: fabiana.lisboa@vnpa.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 10:46:29 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Latitude: -23.591463 Longitude: -46.6804385 Accuracy: 15.436
IP 177.188.121.55
Assinatura:



Hash Evidências:
2F8C352C01905CA607F71FA02D152EF5774A517F13711BA69E9445AEBE48FBF3

☑ MATHEUS REIS PINELLI (Parte) - 407.518.978-33 em 01/08/2023 09:52 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: Matheus@eben.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 09:52:34 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Latitude: -23.4944467 Longitude: -46.8515065 Accuracy: 14.543
IP 187.122.63.35

Assinatura:

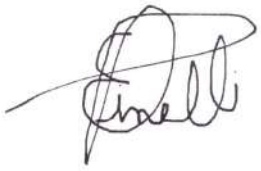


Hash Evidências:
E66EA4949787415FFBB557429FF95029967AA5E1C4BC9895BC3B7FA5DDEBDDEC

☑ EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI (Parte) - 407.333.298-88 em 01/08/2023 09:51 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: Emanuel@eben.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 09:51:31 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Location not shared by user.
IP 177.26.252.64
Assinatura:



Hash Evidências:
FDF4BF7565CEC3B5946135278FE9D58335348B2D852B4E85713B8059A31FFE31

☑ Camilla Reis Pinelli (Parte) - 407.518.968-61 em 01/08/2023 09:43 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: CAMILLA@eben.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 09:43:33 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Location not shared by user.
IP 187.122.63.35
Assinatura:

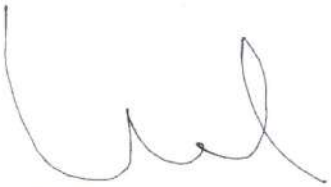


Hash Evidências:
0E42F7928F3727D2B6BC6A84D87366F8F10608B5F17EF25B513DA7A99DB717FB

☑ Wagner de Almeida Bispo (Testemunha) - 184.766.729-70 em 01/08/2023 09:13 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Por email: wagner.bispo@vnpa.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Aug 01 2023 09:13:32 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Location not available.
IP 177.188.121.55
Assinatura:



Hash Evidências:
E0E91BA28E8CA877788EF0C54E4E7DC21AE97486A8B7B1A60749811A5DB71BF2

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 48ª EMISSÃO, DA

BARI SECURITIZADORA S.A.

COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ N.º 10.608.405/0001-60

CELEBRADO ENTRE

BARI SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 48ª Emissão, da Bari Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Bari**"); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Vórtx**").

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"AFI"	A alienação fiduciária sobre os Imóveis Garantia, nos termos dos Termos de Emissão 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 e as Distribuições, nos termos dos Termos de Emissão e dos Contratos de AFP.
"Agente de Medição"	É qualquer uma das seguintes empresas: (i) **Engebanc Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91; (ii) **Plataforma Trinus Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00; e/ou (iii) **Entecki Gerenciamento e Planejamento Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.848.737/0001-27.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

"Agente de Monitoramento"	A **AXIS SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.
"Agente Fiduciário" e **"Escriturador das Notas"**	A **Vórtx**.
"Agente Liquidante"	O **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI
"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 Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia"	Uma assembleia especial de investidores, i.e., Titulares dos CRI.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados nos Termos de Emissão como "Atos Societários".
"Atualização Monetária"	A variação acumulada positiva do IPCA.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Significa o auditor responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, registrado na CVM, na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-lo.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3,** entidade administradora

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	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 Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição (CRI)"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo "Modelo de Boletim de Subscrição".
"Boletim de Subscrição (NC)"	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos aos Termos de Emissão.
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula "Cascata de Pagamentos", na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia), devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.
"CCI (Jardim dos Parques)"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI (Parque das Macieiras)"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCI (Parque das Macieiras); e (ii) CCI - Jardim dos Parques).
"CCP"	A **CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.319.275/0001-71
"CETIP21"	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos dos Termos de Emissão e do Contrato de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

"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 "**48EBARI**".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 51958-9, agência n.º 3721, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Contrato de AFI (Amendoeiras)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Jardim dos Parques, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Amendoeiras).
"Contrato de AFP (Jardim das Aveleiras)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações da Jardim das Aveleiras.
"Contrato de AFP (Jardim dos Parques)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações da Jardim dos Parques.
"Contrato de AFP (Terra Prometida)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações da Terra Prometida.
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos Garantidores CF, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária e pelas Devedoras, por meio do qual será constituída a CF sobre todos os Direitos Creditórios.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, por Meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.,* celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e as Devedoras.
"Contrato de Medição"	O instrumento de contratação do Agente de Medição a ser celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
"Contrato de Monitoramento"	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
"Contratos de AFI (Grand Paysage)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Terra Prometida, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Grand Paysage).
"Contratos de AFI (Passeo)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Jardim das Aveleiras, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Passeo).
"Contratos de AFI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de AFI (Grand Paysage); (ii) Contrato de AFI (Amendoeiras); e (iii) Contrato de AFI (Passeo).
"Contratos de AFP"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de AFP (Jardim dos Parques); (ii) Contrato de AFP (Terra Prometida); e (iii) Contrato de AFP (Jardim das Aveleiras).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

"Contratos de Direitos Creditórios (Vendas)"	É cada instrumento celebrado pelos Devedores de Direitos Creditórios (Vendas) e pelo respectivo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento dos referidos devedores, e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios (Vendas). Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
"Contratos de Garantia"	É qualquer contrato por meio do qual se constitua uma Garantia. Para os fins deste instrumento, esses contratos são: (i) Termos de Emissão, para os fins da Fiança e dos Fundos; (ii) Contratos de AFI; (iii) Contratos de AFP; e (iv) Contrato de CF.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder" e **"Instituição Custodiante"**	**BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17.
"Corretagem"	O valor mensal das despesas de comissionamento de intermediários na comercialização das Unidades em estoque, limitado a 6% (seis por cento) do valor de comercialização da respectiva Unidade.
"*Covenants*"	As obrigações estipuladas na cláusula "LTV Máximo e *Covenants*" dos Termos de Emissão, que devem ser respeitadas pelas Devedoras e Garantidores durante a Operação.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques)"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) correspondentes à obrigação da Jardim dos Parques de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas (Jardim dos Parques), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão (Jardim dos Parques), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Jardim dos Parques, ou titulados pela

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	Securitizadora, por força do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) em relação às Notas (Jardim dos Parques), 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 (Jardim dos Parques).
"Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras)"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) correspondentes à obrigação da Parque das Macieiras de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas (Parque das Macieiras), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão (Parque das Macieiras), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Parque das Macieiras, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) em relação às Notas (Parque das Macieiras), 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 (Parque das Macieiras).
"Créditos Imobiliários"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques); e (ii) Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras).
"CRI em Circulação"	Todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por: (i) Securitizadora, Devedoras e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s) da Securitizadora, das Devedoras, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Securitizadora.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos", que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
"**CVM**"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo "Características dos CRI".
"Data de Integralização"	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
"Data de Verificação"	Será sempre o 2º (segundo) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento dos CRI.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação" e devidamente descritas no Capítulo "Despesas" deste instrumento.
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (flat) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação" e devidamente descritas no Capítulo "Despesas" deste instrumento.
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação" e devidamente descritas no Capítulo "Despesas" deste instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

"Devedoras"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Jardim dos Parques; e (ii) Parque das Macieiras.
"Dia Útil"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios (Sobejo)"	Todo e qualquer valor devido a um Garantidor AFI em razão de sobejo decorrente da excussão de uma AFI de um Imóvel Garantia após a quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo Imóvel Garantia em questão, nos termos da Lei.
"Direitos Creditórios (Vendas)"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios (Vendas) celebrado ou a ser celebrado, a partir desta data, que envolvem a comercialização das Unidades, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios (Vendas), na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas), bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
"Direitos Creditórios"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Direitos Creditórios (Vendas); e (ii) Direitos Creditórios (Sobejo).
"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(s) Sociedade(s), incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) aos respectivos Garantidores AFP.
"Dívida Existente"	As obrigações assumidas pela Jardim dos Parques na Cédula de Crédito Bancário n.º 215/2021 e pela Parque das Macieiras na Cédula de Crédito Bancário n.º 216/2021, as quais foram emitidas em benefício da Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., inscrita no CNPJ n.º 05.684.234/0001-19, posteriormente cedidas para a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, e vinculadas, como lastro, da 13ª série da 1ª

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	emissão da referida securitizadora, sendo certo que a Dívida Existente tem, como garantias, alguns dos ativos que serão constituídos em Garantia da presente Operação e que deverão ser liberados nos termos previstos nos Termos de Emissão.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Termos de Emissão; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Medição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletins de Subscrição (NC); (ix) Aviso ao Mercado; (x) Anúncio de Início; (xi) Anúncio de Encerramento; (xii) Prospecto; (xiii) Lâmina; e (xiv) Quaisquer outros documentos e/ou aditamentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"Efeito Adverso Relevante"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, ambiental, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento e outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
"**Emissão**"	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
"Empreendimento	O empreendimento imobiliário denominado "Amendoeiras", em desenvolvimento pela Jardim dos Parques, nos respectivos Imóveis

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(Amendoeiras)"	Garantia identificados no Anexo "Imóveis Garantia" dos Termos de Emissão.
"Empreendimento (Deck e Parque)	Os empreendimentos imobiliários denominados "Deck do Lago e Parque", a serem desenvolvidos pela Terra Prometida, nos imóveis objeto das matrículas n.º 104.595 e 104.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP.
"Empreendimento (Grand Paysage)"	O empreendimento imobiliário denominado "Grand Paysage", em desenvolvimento pela Terra Prometida, nos respectivos Imóveis Garantia identificados no Anexo "Imóveis Garantia" dos Termos de Emissão.
"Empreendimento (Passeo)"	O empreendimento imobiliário denominado "Passeo Comercial", a ser desenvolvido pela Jardim das Aveleiras, no respectivo Imóvel Garantia identificado no Anexo "Imóveis Garantia" dos Termos de Emissão.
"Empreendimentos (Destinatários)"	Os empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas Devedoras ou pelas Controladas das Devedoras nos Imóveis Destinatários, conforme identificados no Anexo "Destinação de Recursos" dos Termos de Emissão.
"Empreendimentos (Fundo de Caixa)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimentos (Grand Paysage); (ii) Empreendimento (Passeo); e (iii) Empreendimento (Deck e Parque).
"Empreendimentos (Garantia)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimentos (Grand Paysage); (ii) Empreendimento (Amendoeiras); e (iii) Empreendimento (Passeo).
"Empreendimentos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimentos (Destinatários); (ii) Empreendimentos (Garantia); e (iii) Empreendimentos (Fundo de Caixa).
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, 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, sem prejuízo da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	Remuneração: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"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 as CCI são emitidas.
"Escriturador dos CRI"	O **Itaú Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
"Fiadores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança, na qualidade de fiador. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **CCP**; (ii) **Terra Prometida**; (iii) **Parque das Macieiras**; (iv) **Jardim das Aveleiras;** (v) **Caroline Soares de Oliveira Pinelli**, brasileira, casada em regime de separação total de bens, empresária, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 52.740.428-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 407.333.308-94; (vi) **Camilla Reis Pinelli**, brasileira, solteira, empresária, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portadora da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	Cédula de Identidade RG n.º 52.774.835-3 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 407.518.968-61; (vii) **Matheus Reis Pinelli**, brasileiro, solteiro, empresário, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portador da Cédula de Identidade RG n.º 52.498.041-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 407.518.978-33 ("**Matheus**"); (viii) **Emanuel Soares de Oliveira Pinelli**, brasileiro, solteiro, empresário, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portador da Cédula de Identidade RG n.º 52.740.429-9 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 407.333.298-88 ("**Emanuel**"); (ix) **Marcos Aurelio Pinelli**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi, n.º 329, Apartamento 502, Alphaville Industrial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portador da Cédula de Identidade RG n.º 17856229 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 086.856.558-03; e (x) **Paulo Cesar Pinelli**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi, n.º 329, Apartamento 802, Alphaville Industrial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12583855 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 033.125.978-89.
"Fiança"	É a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, observadas as limitações aplicáveis a determinados Fiadores, nos termos dos Termos de Emissão.
"Fundo de Caixa"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente às despesas gerais dos Empreendimentos (Fundo de Caixa). As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Caixa" dos Termos de Emissão.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas" dos Termos de Emissão.
"Fundos"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	(i) Fundo de Caixa.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidores AFI"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas é: (i) **Jardim dos Parques**; (ii) **Terra Prometida**; e (iii) **Jardim das Aveleiras**.
"Garantidores AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **CCP**; (ii) **Jardim dos Parques**; (iii) **Parque das Macieiras**; e (iv) **Matheus;** (iv) **Emanuel**.
"Garantidores CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **Jardim dos Parques**; (ii) **Terra Prometida**; e (i) **Jardim das Aveleiras**.
"Garantidores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Fiador(es); (ii) Garantidores AFI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	(iii) Garantidores AFP; (iv) Garantidores CF; e (v) Devedoras, para os fins dos Fundos.
"Imóveis Destinatários"	Os imóveis que serão objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificados no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóveis Garantia"	Os imóveis objeto das AFI, conforme identificados no Anexo "Imóveis Garantia" dos Termos de Emissão e nos Contratos de AFI.
"Imóveis"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóveis Destinatários; e (ii) Imóveis Garantia.
"Imposto (Presumido)"	O Imposto (Presumido) corresponde, na Data de Emissão, a 6,73% (seis inteiros e setenta e três por cento) do valor de venda de cada Unidade/ Direito Creditório que seja Garantia da Operação, sendo certo que o valor do Imposto (Presumido) a ser liberado em relação ao valor de venda de cada Unidade/Direito Creditório deverá sempre corresponder à alíquota estipulada em lei para sociedades sob "lucro presumido".
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches, até a integralização total dos CRI, sendo que cada tranche será uma "Integralização (CRI)", de acordo com o disposto neste instrumento.
"Integralização (NC)"	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas, sendo que cada tranche será uma "Integralização (NC)", de acordo com o disposto nos Termos de Emissão.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) 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; (v) Fundos de investimento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
"Investidores Qualificados" ou "Investidores"	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) 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; (iii) 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 (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
"Investimentos Permitidos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A, pelo BR Partners Banco de Investimento S.A., ou outro banco com rating de crédito igual ou superior a AA+(br) pela Fitch Ratings ou equivalente; (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Jardim das Aveleiras"	A **Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, sociedade com sede na Alameda Cauaxi, n.º 293, Sala 1817, Alphaville, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 38.138.307/0001-26.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

"Jardim dos Parques"	A **Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.912.031/0001-80.
"Junta"	Junta Comercial.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo "Características dos CRI".
"Lâmina"	A lâmina da Oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados às Devedoras, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"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 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"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 (Fundo de Caixa)"	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Caixa às Devedoras, observados os termos e condições da Cláusula "Fundo de Caixa" dos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	Termos de Emissão.
"Liberação 1"	A liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora às Devedoras, após o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à Liberação 1, mediante depósito na respectiva Conta da Devedora (conforme definido nos Termos de Emissão), nos termos da Cláusula "Liberações" dos Termos de Emissão, no valor de R$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais), a serem formados proporcionalmente entre os recursos de integralização das Notas.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos das Integralizações (NC) às Devedoras, incluindo a Liberação 1 e as Liberações (Fundo de Caixa) observados os termos e condições da Cláusula "Fundo de Caixa" dos Termos de Emissão.
"LTV Máximo"	O *loan to value* máximo de 75% (setenta e cinco inteiros por cento), conforme previsto na Cláusula "LTV Máximo" dos Termos de Emissão, a ser calculado nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".
"Montante Mínimo"	O valor mínimo para manutenção da Oferta, qual seja, R$ 56.700.000,00 (cinquenta e seis milhões e setecentos mil reais).
"Notas (Jardim dos Parques)"	Todas as notas comerciais emitidas pela Jardim dos Parques por meio do Termo de Emissão (Jardim dos Parques).
"Notas (Parque das Macieiras)"	Todas as notas comerciais emitidas pela Parque das Macieiras por meio do Termo de Emissão (Parque das Macieiras).
"Notas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Notas (Jardim dos Parques); e (ii) Notas (Parque das Macieiras).
"Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI; (iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques) e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques) não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Jardim dos Parques e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques) e/ou retardar a execução das Garantias.
"Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI; (iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras) e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras) não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Parque das Macieiras e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras) e/ou retardar a execução das Garantias.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques); e (ii) Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras).
"Oferta"	A distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	(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 Oferta, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados como lastro, na forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.
"Parque das Macieiras"	A **Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.549.091/0001-30.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas ou ações do capital social de uma Sociedade que sejam objeto de uma 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) Garantias; (iii) Conta Centralizadora;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	(iv) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, observado o disposto neste instrumento a esse respeito.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do 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 dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
"Pessoas Vinculadas"	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedoras, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
"PMT"	O valor a ser pagos aos Titulares dos CRI 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 nos Termos de Emissão.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, e nas Datas de Integralização (CRI) subsequentes, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (CRI).
"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI, com recursos pagos pelas Devedoras, a título de *break funding fee*, nas hipóteses específicas previstas nos Termos de Emissão. As regras, definições,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas nos Termos de Emissão.
"Processos Existentes"	São, quando mencionados em conjunto: (i) o processo nº 0040305-36.2011.8.26.0068 referente à cobrança de despesas condominiais e ao Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0004346-18.2022.8.26.0068, ambos em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro de Barueri/SP do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (ii) o Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0016015-98.2024.8.26.0100 em trâmite na 35ª Vara Cível do Foro Central Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (iii) o Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0052320-52.2022.8.26.0100 em trâmite na 34ª Vara Cível do Foro Central Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (iv) a Execução de Título Extrajudicial nº 1155113-18.2023.8.26.0100 em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao Agravo de Instrumento nº 2198286-50.2024.8.26.0000 e à Apelação Cível nº 1001996-46.2024.8.26.0011 julgados pela 17ª Câmara de Direito Privado, Seção de Direito Privado 2 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; e (v) a Execução Fiscal nº 5004394-69.2022.4.03.6144 em trâmite na 1ª Vara Federal de Barueri do Tribunal Regional Federal da 3ª Região.
"Prospecto"	O (i) *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160 ("**Prospecto Preliminar**"); e, posteriormente, (ii) *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160 ("**Prospecto Definitivo**").
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessas contas, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
"Relatório da Devedora"	O relatório contendo as informações indicadas no Anexo "Relatório da Devedora" dos Termos de Emissão, a ser elaborado e entregue pelas Devedoras à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos dos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	Termos de Emissão.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução das obras de cada uma das fases dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme aplicável, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição e entregue à Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à respectiva Data de Verificação de cada mês. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações (Fundo de Caixa).
"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora e ao Agente Fiduciário até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à respectiva Data de Verificação, de cada mês, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas) e dos Direitos Creditórios (Vendas) e demais informações previstas nos Termos de Emissão.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Reorganização Societária Autorizada"	A reorganização societária descrita no Anexo "Reorganização Societária Autorizada" dos Termos de Emissão, que envolverá as empresas do grupo econômico das Devedoras e das Garantidores, observado o disposto na Cláusula "Reorganização Societária Autorizada" dos Termos de Emissão.
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 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 194"	A Resolução da CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
"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, conforme alterada.
"RGI"	Cartório de Registro de Imóveis.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

"RTD"	Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
"Securitizadora" ou "Emissora"	A **Bari**.
"Seguros"	Os seguros indicados no Anexo "Seguros" dos Termos de Emissão, que devem ser contratados pelas Devedoras e/ou pelos respectivos Garantidores AFI para os Empreendimentos (Garantia) (que estejam em fase de obra) e que devem ter a Securitizadora como beneficiária, observados os termos previstos nos Termos de Emissão.
"Sociedades"	As sociedades cujas Participações são objeto das AFP. Para os fins deste instrumento, as Sociedades são: (i) **Jardim dos Parques**; (ii) **Terra Prometida**; e (iii) **Jardim das Aveleiras**.
"Taxa do Empreendimento"	O montante equivalente a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) mensais, que será disponibilizado mensalmente às Devedoras, com recursos dos Direitos Creditórios (Vendas) de acordo com o disposto na Cascata de Pagamentos, e serão utilizados pelas Devedoras para pagamento de custos dos Empreendimentos.
"Termo de Emissão (Jardim dos Parques)"	O *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.*, celebrado pela Jardim dos Parques, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
"Termo de Emissão (Parque das Macieiras)"	O *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.*, celebrado pela Parque das Macieiras, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Termos de Emissão"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Termo de Emissão (Jardim dos Parques); e (ii) Termo de Emissão (Parque das Macieiras).
"Terra Prometida"	A **Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Andar 30, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	sob o n.º 42.547.169/0001-06.
"Titulares dos CRI"	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento.
"TVO"	Termo de verificação de obras do Empreendimento (Grand Paysage) a ser emitido pela prefeitura municipal competente.
"Unidades"	São as unidades imobiliárias (existentes ou futuras, conforme aplicáveis), pertencentes aos Empreendimentos (Garantia), as quais, uma vez individualizadas, também integram a definição de "Imóveis Garantia".
"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para a constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 147.857,24 (cento e quarenta e sete mil e oitocentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos).
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário Atualizado, se aplicável) dos CRI objeto de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, conforme o caso, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável única e exclusivamente nas hipóteses expressamente estabelecidas nos Termos de Emissão.
"Valor do Fundo de Caixa"	O valor necessário para conclusão de todas as obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme atestado em Relatório de Medição.
"Valor Mínimo do Fundo de Caixa"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo, o qual é equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo, o qual é equivalente a R$ 73.928,62 (setenta e três mil e novecentos e vinte e oito reais e sessenta e dois centavos).
"Valor Nominal Unitário Atualizado"	O Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária, conforme previsto no Anexo "Fórmulas".
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula "Características dos CRI".

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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;

(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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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;

(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; e

(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 dos Termos de Emissão.

Seção
Considerações Preliminares

(A) As Devedoras emitiram as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face das Devedoras, nos termos dos Termos de Emissão;

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

(C) A Securitizadora emitiu as CCI para representar os Créditos Imobiliários; e

(D) A Securitizadora vincula as 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:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Seção
Cláusulas

Capítulo
Aprovação e Emissão

1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 29 de agosto de 2022, registrada na Junta Comercial do Paraná, cuja ata foi arquivada em 06 de outubro de 2022, sob o nº 20226946894 e publicada nos termos do artigo 289 da Lei 6.404, no jornal "Bem Paraná" e no Diário Oficial do Estado do Paraná em 17 de fevereiro de 2023, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora no volume global de R$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

1.2. 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

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários e das CCI aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI e as Notas, emitidas pelas Devedoras, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021 e dos Termos de Emissão.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto nos Termos de Emissão.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários e as CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. 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 e os ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

(i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) 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;

(iii) 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;

(iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

(v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. 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, caso a Securitizadora não o faça.

2.6. Custódia. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

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

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora se obriga a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob guarda da Emissora, que desse já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade do prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.6.4. A Instituição Custodiante declara que possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como regras, procedimentos e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

controles internos adequados, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitada à Emissora a solicitação de renovação anual da referida declaração.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nos Termos de Emissão, bem como na forma estipulada nos referidos instrumentos.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação das Devedoras, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. 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, caso a Securitizadora não o faça.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

(i) *Securitizadora e Titular das Nota e das CCI*. Securitizadora;

(ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Devedoras;

(iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. Os Imóveis Destinatários identificados no Anexo "Destinação de Recursos";

(iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados*. Os Cartórios de Registro de Imóveis identificados no Anexo "Destinação de Recursos";

(v) *Matrículas dos Imóveis*. As matrículas identificadas no Anexo "Destinação de Recursos";

(vi) *Situação do Registro*. O registro dos imóveis está devidamente formalizado nas respectivas matrículas identificadas no Anexo "Destinação de Recursos";

(vii) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(viii) *Atualização Monetária*. Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA;

(ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*. Os Créditos Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(x) *Titularidade das Notas*. A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o escriturador das Notas, nos termos dos Termos de Emissão.

2.10. Disponibilização de Recursos às Devedoras. Os recursos oriundos das Integralizações (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para realizar as respectivas Integralizações (NC), por conta e ordem das próprias Devedoras, nos termos dos Termos de Emissão.

2.10.1. Os recursos das Integralizações (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora às Devedoras por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas nos Termos de Emissão e neste instrumento, observadas, sempre, as retenções previstas nos Termos de Emissão, conforme aplicáveis.

2.10.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (conforme definido nos Termos de Emissão), no mesmo dia do recebimento dos recursos na Conta Centralizadora, se os valores forem disponibilizados na Conta Centralizadora até 16h00 (dezesseis horas), ou, no dia útil subsequente, caso os recursos sejam disponibilizados na Conta Centralizadora após às 16h00 (dezesseis horas), sem nenhuma remuneração adicional, ou de sua dispensa, via Assembleia ou Boletim de Subscrição (CRI), conforme o caso, de acordo com os Termos de Emissão.

2.11. 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 nos Termos de Emissão, onde consta a obrigação assumida pelas Devedoras em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.11.1. As Devedoras se obrigaram, ainda, nos termos dos Termos de Emissão, 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, extrajudiciais 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.

Capítulo
Características dos CRI

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Característica	CRI
Emissão	48ª
Série	Série Única
Quantidade de CRI	63.000 CRI
Valor de Emissão	R$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
Data de Emissão	30 de dezembro de 2024
Data de Vencimento	24 de dezembro de 2031
Prazo da Emissão	2.550 (dois mil, quinhentos e cinquenta) dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo "Garantias".
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 respectiva Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

	custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos 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 dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos 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 Capítulo "Fatores de Risco".
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóveis Destinatários, em linha com o disposto no 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 pelas Devedoras. **Tipo de Segmento**. Os Imóveis Destinatários enquadram-se nos segmentos "Loteamento", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "b" 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, enquadrando-se, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. 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.

3.3. Declarações das Devedora. As Devedoras declaram, no âmbitos dos Termos de Emissão, estarem aptas a figurar como devedoras dos Créditos Imobiliários que serão lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a figurar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada.

Capítulo
Distribuição e Oferta

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

(i) 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

(ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Forma de Distribuição. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 160. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. O Coordenador Líder iniciará a Oferta após a divulgação do respectivo Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.

4.2.2. O Coordenador Líder, com a expressa anuência das Devedoras, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e (iii) que os investidores e os representantes do Coordenador Líder tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, nos termos da Resolução da CVM 30 e da Resolução CVM 160.

4.3.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

4.3.2. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito Oferta.

4.4. Oferta a Mercado. O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos Documentos da Operação e apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("**Oferta a Mercado**"). Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina e do Prospecto Preliminar na página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM, ou em quaisquer outros meios que o Coordenador Líder entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160 ("**Meios de Divulgação**").

4.5. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram às Devedoras a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21, entretanto, tal recomendação não foi acatada.

4.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.6.1. A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação da Oferta, conforme disposto no artigo 69 da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Resolução CVM 160 ("**Comunicado ao Mercado**"). Após a publicação do Comunicado ao Mercado somente serão aceitas ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e das novas condições da Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

4.6.2. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

4.6.3. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

4.7 Publicidade da Oferta. Após o protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, o Coordenador Líder disponibilizará o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta com a divulgação simultânea do Aviso ao Mercado, e poderá realizar esforços de vendas dos CRI, bem como poderá realizar apresentações para potenciais investidores.

4.7.1. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §4º e §6º da Resolução CVM 160.

4.8. 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, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea "a" da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.9. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição, desde que observado o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos no prazo previsto na Cláusula "Encerramento da Oferta", abaixo, serão cancelados pela Emissora.

4.9.1. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores podem, no ato da subscrição dos CRI, por meio do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

(ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

4.9.2. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.10. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI 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.

4.10.1 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:

(i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou

(ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.11. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.11.1. 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.

4.11.2. 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 Transferência Eletrônica Disponível- TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.12. Restrições de Negociação. Nos termos do artigo 86, inciso III, da RCVM 160, os CRI poderão ser negociadas no mercado secundário apenas entre Investidores Qualificados, não sendo permitida a sua negociação junto ao público investidor em geral.

4.13. 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 que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Capítulo
Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em mais de uma Datas de Integralização, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI), sendo que a assinatura do Boletim de Subscrição (CRI) fica dispensada para os investidores que sejam considerados profissionais, nos termos do § 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI) ou ordem de investimento, conforme o caso.

5.2.1. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data.

Capítulo
Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = (\boldsymbol{i} + 1)^{\frac{dup}{dut}},$$

Onde:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

i = 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.

dup = Conforme abaixo definido.

dut = Conforme abaixo definido.

6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNE \; x \; C$$

Onde:

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

VNE = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = Número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de janeiro, será utilizado o número-índice IPCA divulgado no mês de dezembro, referente ao mês de novembro.

NIk-1 = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em Nik.

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior; e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de dias úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo *dut* um número inteiro. Para a primeira Data de Pagamento, o *dut* será considerado com 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

(i) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;

(ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA;

(iii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;

(iv) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(v) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia não seja realizada no prazo indicado nos Termos de Emissão, a Emissora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e

(vi) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados nas respectivas Datas de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{AMi = (VNA\ x\ TAi)}$$

Onde:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos";

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas nos Termos de Emissão.

6.6.2. 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 no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.5. 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 total dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.6. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos é aquele constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos".

6.6.1. 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.

6.6.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.7. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste instrumento aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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

6.7.2. Caso as Devedoras não cumpram quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força dos Termos de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma dos Termos de Emissão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.7.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.8. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos dos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, as Devedoras e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Capítulo
Cascata de Pagamentos

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

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

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas da Operação até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, se aplicável;

(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 das Notas e, consequentemente dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

(v) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;

(vi) Pagamento de parcela de amortização ordinária das Notas e, consequentemente dos CRI, se aplicável;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(vii) Recomposição do Fundo de Caixa, até o Valor Mínimo do Fundo de Caixa, se aplicável;

(viii) Retenção, para a liberação às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva Data de Verificação, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios (Vendas) equivalentes ao valor mensal de Impostos (Presumido) para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável, desde que as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações pecuniárias decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo o atendimento ao LTV;

(ix) Retenção, para a liberação às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva data de pagamentos dos CRI, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios (Vendas) equivalentes ao valor mensal da Corretagem para o mês anterior (aplicável nos casos em que não houver o pagamento direto pelo adquirente das Unidades conforme previsto no respectivo Contrato de Direito Creditório), conforme apontado no Relatório de Monitoramento e desde que as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações pecuniárias decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo o atendimento ao LTV;

(x) Disponibilização às Devedoras da Taxa do Empreendimento para o mês por meio de depósito na Conta da Devedora, a ser feito em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Verificação do respectivo mês, desde que as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo o atendimento ao LTV, observado que, uma vez concluídas todas as obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme atestado pelo Agente de Medição, a Taxa do Empreendimento deixará de ser devida e este item da Cascata de Pagamentos deixará de ser aplicável;

(xi) Complementação do Fundo de Caixa, até o Valor do Fundo de Caixa, se aplicável; e

(xii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão aplicados integralmente na amortização extraordinária compulsória das Notas e, consequentemente dos CRI.

Capítulo
Garantias

8.1. 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.

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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

8.1.3. 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 e a efetivação dos registros necessários), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

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

8.1.5. 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.

8.1.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial das Devedoras 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.

8.1.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte das Devedoras e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos nos Termos de Emissão 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.

8.1.8. 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 Titulares dos CRI.

8.1.9. As Devedoras, os Garantidores e a Securitizadora acordaram, ainda, nos termos dos Termos de Emissão, que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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

8.1.10. 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.

8.1.11. 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, as Devedoras permanecerão responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

8.1.12. A Securitizadora poderá contratar, às expensas das Devedoras e/ou das Garantidoras, conforme o caso, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, agente de cobrança judicial ou extrajudicial e/ou empresa para avaliação patrimonial ou ainda das garantias em caso de inadimplemento dos CRI, se e quando for necessário em benefício dos Titulares dos CRI. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada às Devedoras e/ou Garantidores, conforme o caso, mas independerá de anuências dessas.

8.2. Fiança. Os Fiadores compareceram aos Termos de Emissão para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados nos Termos de Emissão. A Fiança prestada pelos Fiadores pessoa física, bem como pela CCP e pela Jardim das Aveleiras, nos termos dos Termos de Emissão, é limitada a 20% (vinte por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.3. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas AFI, nos termos dos Contratos de AFI e dos Termos de Emissão.

8.3.1. Observado o previsto nos Termos de Emissão, a formalização das AFI ocorrerá por meio dos Contratos de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis competente no sentido de que a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o Cartório de Registro de Imóveis permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e as Devedoras deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições do Contrato de AFI que vierem a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto.

8.3.2. Os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Grand Paysage) e ao Empreendimento (Amendoeiras) atualmente estão onerados em benefício da Dívida Existente. Os Contratos de AFI serão celebrados nesta data e, as AFI relacionadas aos Imóveis Garantia indicados acima serão constituídas de forma superveniente, nos termos permitidos pelo artigo 22 da Lei 9.514, de forma que se tornarão eficazes a partir da liberação de tais Imóveis Garantia da condição de garantia da Dívida Existente e consequentemente o cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída em benefício da referida dívida.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

8.3.3. A partir de sua celebração, os Contratos AFI devem ser aditados, às expensas das Devedores e respectivos Garantidores AFI, nos prazos e na forma estabelecidos nos referidos instrumentos, para refletir a atualização das listas de Imóveis Garantia e o percentual que cada um deles garante das Obrigações Garantidas, seja pela exclusão de Imóveis Garantia (em razão de vendas ou excussões) e/ou pela eventual inclusão de novos Imóveis Garantia que passem a fazer parte das Garantias.

8.3.4. Os Contratos de AFI (aplicáveis) contêm a seguinte disposição: *"A Fiduciária autoriza que a Fiduciante realize todos os atos e providências necessárias para a consecução do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando, a obtenção da aprovação dos projetos do Empreendimento e/ou licenças ambientais necessárias, bem como o registro do memorial de incorporação, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964."*

8.3.5. Caso o Cartório de Registro de Imóveis competente entenda que a disposição acima não é suficiente e, ainda assim, demande a baixa de uma AFI para o registro de memorial de incorporação de um Empreendimento (Garantia), o respectivo Garantidor AFI poderá requerer a liberação da respectiva AFI, com a respectiva comprovação de que esta é a única exigência pendente para o registro do memorial de incorporação, e a Securitizadora, por sua vez, deverá anuir com o referido requerimento, sem a necessidade autorização pelos Titulares dos CRI, desde que observado o procedimento estipulado para tanto nos Termos de Emissão

8.4. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pelas AFP, nos termos dos Contratos de AFP, observado o disposto abaixo.

8.4.1. A partir da data de celebração dos Contratos de AFP (observadas eventuais condições suspensivas previstas nos referidos instrumentos, se aplicável), as Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.4.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago por uma Sociedade (ou recebido pelos Garantidores AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Sociedade e/ou os respectivos Garantidores AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.4.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os respectivos Garantidores AFP às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previsto nos Termos de Emissão.

8.5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

8.5.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF (observada(s) a(s) condição(ões) suspensiva(s) prevista(s) no referido instrumento, se aplicável), os recursos oriundos dos Direitos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Creditórios devem ser integral e exclusivamente depositados na Conta Centralizadora, para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.5.2. A partir do momento em que, nos termos do Contrato de CF, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (Vendas) (ou recebido pelo respectivo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o respectivo Garantidor CF se obriga a informar a Securitizadora a origem dos valores recebidos e repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará o respectivo Garantidor CF às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas nos Termos de Emissão.

8.5.4. Após a celebração do Contrato de CF, a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, permanecerá sendo realizada pelos Garantidores CF.

8.5.5. A partir de sua celebração (e observadas as respectivas condições suspensivas nele previstas, se aplicável), o Contrato CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios (Vendas), seja pela exclusão de Direitos Creditórios (Vendas) e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios (Vendas) que passem a fazer parte da referida Garantia.

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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

8.7. LTV Máximo. As Devedoras deverão assegurar que o LTV Máximo seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.7.1. A Securitizadora será a responsável por calcular e verificar o cumprimento do LTV Máximo, na Data de Verificação, mas sempre com base nas informações apuradas pelo Agente de Monitoramento, conforme dispostas no Relatório de Monitoramento.

8.7.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do LTV Máximo, a Securitizadora deve notificar as Devedoras a respeito do descumprimento e as Devedoras terão a obrigação de recompor o LTV Máximo, conforme estipulado nos Termos de Emissão.

8.7.3. Nos termos dos Termos de Emissão, até a recomposição do LTV Máximo, a Securitizadora reterá todos os valores excedentes, disponíveis na Conta Centralizadora e que seriam devolvidos às Devedoras de acordo com a Cascata de Pagamentos, os quais serão liberados às Devedoras no 2º (segundo) Dia Útil depois da Data de verificação em que a recomposição for constatada pela Securitizadora.

8.8. *Covenants*. As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar que os *Covenants* sejam respeitados, a todo tempo durante o prazo da Operação, a partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos C*ovenants* estão devidamente pormenorizadas nos Termos de Emissão.

8.9. Relatórios. Nos termos dos Termos de Emissão, o acompanhamento do LTV Máximo e dos *Covenants* será feito pela Securitizadora com base no Relatório da Devedora e no Relatório de Monitoramento.

8.10. Comercialização de Unidades. As Devedoras terão a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nos Termos de Emissão para tanto.

8.11. Imposto (Presumido) e Corretagem. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos dos Direitos Creditórios (Vendas) correspondentes ao montante necessário para o pagamento do respectivo valor mensal do Imposto (Presumido) e da Corretagem serão liberados às Devedoras, nos termos da Cascata de Pagamentos, observado o procedimento estipulado para tanto nos Termos de Emissão

Capítulo
Empreendimentos

9.1. Desenvolvimento. A evolução das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) será apurada pelo Agente de Medição, e verificada pela Securitizadora em conjunto com o Agente Fiduciário, com base no Relatório de Medição, de acordo com as regras estipuladas nos Termos de Emissão.

9.1.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), estando tal fiscalização

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

restrita ao envio digital, pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

9.2. Fundo de Caixa. O Fundo de Caixa será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, do saldo dos recursos da primeira Integralização (CRI), nos termos dos Termos de Emissão, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações (CRI), bem como com recursos excedentes dos Direitos Creditórios, conforme a Cascata de Pagamentos, nos termos dos Termos de Emissão.

9.2.1. Os recursos do Fundo de Caixa serão utilizados para o custeio das seguintes despesas:

(i) Despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento (Grand Paysage);

(ii) Despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento (Passeo);

(iii) Despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento (Deck e Parque); e

(iv) Despesas que não sejam imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento dos Empreendimentos (Fundo de Caixa).

9.2.2. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, para atendimento das normas da CVM a respeito da destinação de recursos, a liberação realizada para as despesas previstas nos itens (iii) e (iv) acima, estará sempre limitada ao valor da parcela do Fundo de Caixa constituída/complementada exclusivamente pelos excedentes de Direitos Creditórios, nos termos da Cascata de Pagamentos.

9.2.3. Os recursos do Fundo de Caixa serão disponibilizados às Devedoras de acordo com as regras estipuladas nos Termos de Emissão para tanto.

9.2.4. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento (Grand Paysage) e do Empreendimento (Passeo), conforme atestado em Relatório de Medição, eventual excedente ainda existente no Fundo de Caixa deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos.

9.2.5. Ademais, conforme estipulado nos Termos de Emissão, os recursos existentes no Fundo de Caixa poderão ser utilizados para o pagamento ordinário das Obrigações Garantidas sempre que referida utilização não acarrete o desenquadramento do Valor Mínima do Fundo de Caixa.

Capítulo
Vencimento Antecipado

10.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações das Devedoras constantes dos Termos de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

Obrigações da Operação

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(i) Descumprimento, pelas Devedoras 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 1 (um) Dia Útil contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, pelas Devedoras 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 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

Crédito

(iii) Contratação de dívidas adicionais àquelas existentes na data da celebração dos Termos de Emissão e não relacionadas ao financiamento dos Empreendimentos Garantia pelas Devedoras e/ou Garantidores, sendo certo, contudo, que os Fiadores, Caroline, Camilla, Matheus, Emanuel, Marcos, Paulo e CCP são, desde já, autorizados a conceder garantia fidejussória, na forma de aval ou fiança, bem como a contrair dívidas;

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

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

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

(vii) Protesto de títulos contra as Devedoras e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas das Devedoras e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(viii) Descumprimento, a partir da presente data, de qualquer obrigação pecuniária assumida pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Devedoras junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(ix) Decretação, a partir da presente data, de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional;

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

(xi) Caso as Devedoras constituam qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda (observada a venda das Unidades já permitida nos termos dos Documentos da Operação), venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os seus ativos mobiliários e imobiliários;

Garantias

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

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

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

(xv) Caso as Devedoras deixem de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto nos Termos de Emissão;

(xvi) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(xvii) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a (i) 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), até que a respectiva obra alcance 50% (cinquenta por cento) de evolução física; ou (ii) 10,0% (dez por cento), a partir do momento em que a respectiva obra supere 50% (cinquenta por cento) de evolução física (exclusive); com relação ao Cronograma de Obras;

(xviii) Descumprimento de um *covenant* estabelecido nos Termos de Emissão;

(xix) Descumprimento do LTV Máximo, sem a devida recomposição nos termos e prazos exigidos nos Termos de Emissão;

Societário

(xx) Transformação do tipo societário das Devedoras (salvo se para sociedade anônima) e/ou alteração substancial no objeto social das Devedoras 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 significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor, ressalvada a Reorganização Societária Autorizada;

(xxii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras e/ou qualquer Garantidor, salvo se for necessário para implementar a Reorganização Societária Autorizada e desde que mantido o controle acionário, direto ou indireto, das Devedoras e dos Garantidores;

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

(xxiv) Redução de capital social das Devedoras;

(xxv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pelas Devedoras de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

Formalização

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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

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

(xxix) Prática, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

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

Destinação de Recursos

(xxxi) Constatação de que as Devedoras utilizaram recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos dos Termos de Emissão;

(xxxii) Descumprimento, pelas Devedoras, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista nos Termos de Emissão;

(xxxiii) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóveis ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso as Devedoras obtenham qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

Seguros

(xxxiv) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos nos Termos de Emissão, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos dos Termos de Emissão, sem que este seja contratado ou renovado em até 30 (trinta) dias contados da constatação da falta de contratação ou de renovação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(xxxv) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro, sem que o respectivo saneamento ocorra em até 30 (trinta) dias contados da constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial;

Atividades da Devedora e Garantidores

(xxxvi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, as Devedoras e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

Decisões Judiciais, Administrativas e Arbitrais

(xxxvii) Descumprimento pelas Devedoras 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, sendo certo que o não cumprimento de decisões que ainda possam ser objeto de recurso não será considerado um descumprimento para os fins deste item;

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

Compliance

(xxxix) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pelas Devedoras, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xl) Existência contra as Devedoras, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Gerais

(xli) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

(xlii) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações das Devedoras 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 contados da constatação;

(xliii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xliv) Não apresentação do TVO no prazo estabelecido para tanto nos Termos de Emissão;

(xlv) Não apresentação do termo de liberação das garantias envolvidas na Dívida Existente (que sejam Garantias da Operação), no prazo estabelecido para tanto nos Termos de Emissão.

10.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

10.1.2. Conforme previsto nos Termos de Emissão, as Devedoras deverão comunicar à Securitizadora acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

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

10.1.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações das Devedoras decorrentes dos Termos de Emissão, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previsto nos itens (i), (iv), (v), (vi), (xxx), (xxxi) e/ou (xlviii) da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado".

10.1.5. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, observada a exceção prevista na Cláusula 10.1.4., caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

10.1.6. 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 para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a não declaração do vencimento antecipado.

10.1.7. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para não declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

10.1.8. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada em até 3 (três) Dias Úteis.

10.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, as Devedoras deverão 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.

10.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento das Devedoras, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem das próprias Devedoras, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

10.2.2. A Emissora deverá informar a B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

10.2.3. Os recursos oriundos do pagamento de vencimento antecipado dos Termos de Emissão serão utilizados para o resgate antecipado compulsório dos CRI.

Capítulo
Despesas

11.1. Responsabilidade das Devedoras. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade das Devedoras, nos termos dos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, e observado o disposto neste Capítulo.

11.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos das Devedoras, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado às Devedoras, nos termos dos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, observado o disposto neste Capítulo.

11.2.1. 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

11.2.2. Considerando 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 pelas Devedoras, parte obrigada por tais pagamentos.

11.2.3. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pelas Devedoras quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pelas Devedoras:

(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, e extrajudiciais 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 das Devedoras, que não pagas por estas.

11.4. Reponsabilidade 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.

11.4.1. 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 dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

11.5.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores retidos da primeira Integralização (CRI) depositados na Conta Centralizadora, nos termos dos Termos de Emissão.

11.5.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação perante qualquer RGI, RTD e/ou Junta, serão pagas diretamente pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores.

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

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

(ii) Fundo de Despesas;

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

(iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

11.5.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem 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 exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pelas Devedoras nos termos dos Termos de Emissão.

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

11.5.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia 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 as Devedoras e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

11.5.7. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, caso os Titulares dos CRI não concordem em realizar o aporte de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais Despesas da Operação necessárias ou, ainda, caso a Assembleia (CRI) convocada para deliberar sobre esta matéria não for instaurada por falta de quórum, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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, nos termos permitidos pela Lei 14.430.

11.5.8. 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.

11.6. Reembolso de Despesas. As Devedoras se obrigaram, nos termos dos Termos de Emissão, a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora.

11.6.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites dos Termos de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

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

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

11.6.4. Na hipótese de eventual inadimplência das Devedoras, 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 pelas Devedoras.

11.7. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados às Devedoras, nos termos deste instrumento e dos Termos de Emissão.

11.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte das Devedoras (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

11.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto das Devedoras, que estarão obrigadas a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

11.7.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora às Devedoras.

11.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte das Devedoras e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas nos Termos de Emissão.

11.8. Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos, impostos e/ou taxas:

(a) pela prestação de serviço de estruturação dos CRI, será devida parcela única previsto no Anexo "Despesas da Operação", a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI; e

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal previsto no Anexo "Despesas da Operação", devido anualmente, devendo a primeira parcela anual ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o vencimento dos CRI, corrigidos pela variação positiva do CDI ("Taxa de Administração"). 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 do 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.

11.8.1. Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora, em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora livres de impostos, taxas e/ou tributos, devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. Entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, emissão de novas séries na mesma emissão e/ou reestruturação do CRI, realização de assembleias de titulares dos CRI, elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação, pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, custos relacionados a emissão da carta de titularidade Cetip, outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado, além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

11.9. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, observado o Anexo "Despesas da Operação" deste instrumento:

pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, (1) à título de implantação, será devida parcela única de R$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, e (2) parcelas anuais de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual do item "2" será devido a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI; (3) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 15 de junho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "3" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; (4) em caso de inadimplemento, pelas Devedoras ou pela Emissora, 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) a execução das garantias, (b) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas ou vídeo conferências com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (c) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas"; (5) 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 das Devedoras, 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 as Devedoras e, sempre que possível,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelas Devedoras conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pelas Devedoras 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: (a) 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; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelas Devedoras, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (g) 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; (h) 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 das Devedoras 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; (i) 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; (j) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento; (6) 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; e (7) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso;

(a) os valores devidos no âmbito do subitem (a) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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, calculadas *pro rata die;*

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

(c) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die.*

11.10. Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento à CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia, remuneração anual, no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação 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, calculada pro rata die, se necessário; e

(c) será devido pela Securitizadora à Instituição Custodiante, adicionalmente à remuneração constante dos itens 1 e 2 acima, após a emissão da oferta, o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a, mas não se limitando a (i) analise e comentário de aditamentos aos documentos da operação; (ii) comparecimento em reuniões, sejam elas realizadas presencialmente ou não, por meio de videoconferências e/ou conferências telefônicas com a participação ou não da Securitizadora e/ou com qualquer uma das Partes ou terceiros interessados, individualmente ou em conjunto; (ii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos nos documentos da operação, valor este sendo devido 10 (dez) dias após a comprovação da entrega, pela Instituição Custodiante de relatório de horas à Securitizadora.

11.11. Remuneração do Escriturador das Notas. O Escriturador das Notas ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(a) Pelo Registro das Notas, será devido o valor previsto no Anexo "Despesas da Operação", a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela Escrituração, serão devidas parcelas anuais, conforme previsto no Anexo "Despesas da Operação", devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

(d) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas, caso o Escriturador ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die.*

11.12. Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante previsto no Anexo "Despesas da Operação", em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora.

11.13. Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante previsto no Anexo "Despesas da Operação", em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora.

11.14. Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante previsto no Anexo "Despesas da Operação", em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora.

11.15. Remuneração do Agente de Monitoramento: A remuneração ao Agente de Monitoramento, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, conforme previsto no Anexo "Despesas da Operação", a serem pagas mensalmente, acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*.

11.16. Despesas Extraordinárias. Serão consideradas como Despesas Extraordinárias da Operação:

(a) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;

(b) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia;

(c) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados 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, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

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

(e) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(f) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(g) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia, na forma da regulamentação aplicável;

(h) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(i) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser 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;

(j) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e

(k) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

Capítulo
Patrimônio Separado

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. 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.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

(i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

(ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

(iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições dos Termos de Emissão 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 Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI, sendo que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e poderão ser

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

reconhecidos pela Emissora, e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução nº 60 da CVM.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 30 de setembro de 2025.

12.4.2. 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.

12.4.3. 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.

12.4.4. 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.

12.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora 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 respectivas Obrigações Garantidas.

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

12.6.1. 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 primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430:

(i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços dos CRI; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares dos 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(a)", da Resolução CVM 60; e/ou (ii) e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(b)", da Resolução CVM 60.

12.6.4. 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.

12.6.5. 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.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

(i) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI, dos Termos de Emissão, dos demais Documentos da Operação e seus eventuais futuros aditamentos;

(ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

(iii) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante o recebimento do termo de quitação dos CRI do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

(i) 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;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(ii) 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;

(iii) 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;

(iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, 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 "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"; e

(v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, 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.

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

12.8.2. 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 das Devedoras e/ou de Garantidores.

12.8.3. 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.

12.8.4. A Assembleia prevista para os eventos dispostos na Cláusula 12.8.3 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

12.8.5. A Assembleia para os eventos previstos na Cláusula 11.8.3 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).

12.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e 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 da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.7. 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, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

12.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.8.9. 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 dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.3 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.3 seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9. 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

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula "Administração do Patrimônio Separado";

(iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação 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;

(v) 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 n.º 80, de 29 de março de 2022;

(vi) 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;

(vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, e desde que existam recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, 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;

(viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;

(ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(x) 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;

(xi) 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;

(xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, 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;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) 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;

(xv) 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;

(xvi) 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;

(xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal, ou se for o caso, discutir na esfera administrativa ou judicial;

(xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) 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 de judicial transitada em julgado;

(xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, observadas as restrições de dados contidas nos Documentos da Operação, conforme o caso;

(xxi) 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 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 pelas Devedoras;

(xxii) 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

documentos da emissão; e (ii) a situação das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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 CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;

(xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI, com exceção de quaisquer informações que estejam sujeitas a confidencialidade, em razão de instrumentos celebrados pelas respectivas partes que contenham cláusula de confidencialidade para tais informações e/ou protegidas pela Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018;

(xxvi) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xxvii) 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e

13.2. 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 da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

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

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

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

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) 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;

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

(viii) 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;

(ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias, da Conta Centralizadora, observadas eventuais condições precedentes ou suspensivas dos Documentos da Operação;

(x) Com exceção da Dívida Existente, 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 conforme diligência jurídica realizada por assessor legal da Oferta, 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;

(xi) 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 Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(xii) 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, e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;

(xiii) 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

(xiv) 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:

(a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;

(b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e

(c) 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

13.2.1. 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.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula 11.8.

13.3.1. 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.

13.3.2. 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Capítulo
Agente Fiduciário

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. 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 data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

(i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) 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;

(iii) 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;

(iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) 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;

(vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) 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;

(viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

(ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;

(x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(xi) 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;

(xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xiii) Intimar as Devedoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiv) 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, das Devedoras ou dos Garantidores, conforme o caso;

(xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;

(xvii) 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 17 da Lei 14.430;

(xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

(xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) 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

(xxii) 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

14.3.1. 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.

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

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

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

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

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

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

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

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

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

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

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

(viii) 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;

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

(xi) Verificou, 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, 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), bem como dependem de liberação dos ônus anteriormente constituídos previamente aos registro das atuais Garantias. Adicionalmente, (i) com base nas demonstrações financeiras de 2023 de cada Sociedade as Participações alienadas fiduciariamente são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) considerando o valor convencionado pelas partes dos Contratos de AFI, os Imóveis Garantia são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) desde que observado o LTV Máximo, a CF poderá ser suficiente, de forma que 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. A garantia fidejussória dos Fiadores, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em favor terceiros, observado, ainda, que a Fiança prestada pelos Fiadores pessoa física, bem como pela CCP e pela Jardim das Aveleiras, nos termos dos Termos de Emissão, é limitada a até 20% (vinte por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas;

(xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

(xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

(xv) Possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Securitizadora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual da referida declaração;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(xvi) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e

(xvii) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º 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.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

14.5.1. 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, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

14.5.2. 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 imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. A Assembleia será instalada nos termos da Cláusula "15.4 Instalação" abaixo.

14.5.4. O quórum de deliberação, em primeira e segunda convocação, para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

14.5.5. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.5.6. 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.

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

14.5.8. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula 10.9.

14.6.1. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

Capítulo
Assembleia

15.1. 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.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

(i) A substituição do Agente Fiduciário;

(ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;

(iii) A concessão de *waivers*;

(iv) A liquidação do Patrimônio Separado;

(v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e

(vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

(i) Pela Securitizadora;

(ii) Pelo Agente Fiduciário; e

(iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado no website da Securitizadora, 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.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo de antecedência será de 15 (quinze) dias para primeira convocação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

15.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://barisec.com.br/emissoes), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

15.3.4. 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.

15.3.5. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.3.6. A primeira convocação 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.

15.3.7. 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:

(i) *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

(ii) *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.

15.3.8. 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 dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

15.3.9. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

(i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, um terço dos CRI em Circulação; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

15.4.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.2. 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.

15.5. 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.

15.5.1. 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.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) Ao representante da Securitizadora;

(ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;

(iii) Ao Agente Fiduciário; ou

(iv) À pessoa designada pela CVM.

15.7. 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.

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

15.9. 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, as Devedoras, 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.

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação em primeira convocação da Assembleia, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (waiver)e, pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes em segunda convocação da Assembleia, salvo se expresso de outra forma neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação.

15.10.1. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou segunda convocação.

15.10.2. 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.

15.11. 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 também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. 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.

15.13. 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.

15.14. 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 informado 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.

15.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

15.15.1. 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.

15.16. 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.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, 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 Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.16.2. 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.

15.17. 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.

15.18. Consulta Formal. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

Capítulo
Término

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva das Devedoras, exceto eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora que pertencerão à Emissora.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar às Devedoras os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula "Quitação", o que, por conta e ordem das Devedoras e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na respectiva Conta da Devedora (conforme definido nos Termos de Emissão).

Capítulo
Fatores de Risco

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e os itens abaixo exemplificam, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI:

17.2. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Titular dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, às Devedoras, 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.

17.3. 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.

17.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, as Devedoras, 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, das Devedoras 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.

17.5. O potencial Titular dos CRI 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, as Devedoras, os Garantidores e/ou as

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Titular dos CRI:

(i) 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 das Devedoras. 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 as Devedoras 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 das Devedoras 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, 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 as Devedoras 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) 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, as Devedoras e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Devedoras não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pelas Devedoras, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iii) 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, as Devedoras 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 das Devedoras, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou as Devedoras serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) 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, 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 das Devedoras. 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 das Devedoras. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(viii) 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 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ix) 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nos Termos de Emissão, as Devedoras não terão 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(x) 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 da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xi) Risco de pagamento das despesas pelas Devedoras

Nos termos dos Termos de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelas Devedoras ou pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso as Devedoras 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xii) 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiv) Capacidade das Devedoras e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras 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 pelas Devedoras e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

(xv) Perda de pessoal importante

As Devedoras 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 atual das Devedoras estão em seus cargos há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente as Devedoras. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvi) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, 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 pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito dos Termos de Emissão. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Termos de Emissão. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito dos Termos de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvii) 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 n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

alterada, 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 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, as Devedoras, e os Fiadores, 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xviii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xix) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xx) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxi) Quórum de deliberação em Assembleia

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiii) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada dos Termos de Emissão 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiv) Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxv) Amortização extraordinária ou resgate antecipado

As Devedoras poderão manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento 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 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvi) Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvii) Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxviii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxix) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxx) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxi) 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

a decretação do vencimento antecipado das Notas 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 das Devedoras e/ou dos 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxii) Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Termos de Emissão, observado, ainda, que a Fiança prestada pelos Fiadores pessoa física, bem como pela CCP e pela Jardim das Aveleiras é limitada a até 20% (vinte por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiii) Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento e não estarão constituídas na data de liquidação dos CRI, sendo certo, ainda, que as AFI e AFP não estarão constituídas quando da primeira liberação, 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.

Adicionalmente, conforme previsto nos Documentos da Operação, para a realização do Empreendimento Passeo, além da obtenção das aprovações necessárias ao desenvolvimento do referido empreendimento, será necessário o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Passeo na matrícula do imóvel. Dessa forma, a Emissora se comprometeu a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pelas Devedoras e/ou pelo respectivo Garantidor AFI, todos os documentos que se façam necessários para tanto, inclusive, para fins de desonerar os respectivos Imóveis Garantia, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, caso assim seja exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Passeo. Desta forma, enquanto não for celebrada o novo Contrato de AFI (pós memorial de incorporação), a Emissão ficará, ainda que temporariamente, desprovida de referida AFI, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Emissão serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI se excutidas, impactando negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(xxxiv) Condição Suspensiva

Conforme estipulado nos Documentos da Operação, parte das Garantias serão constituídas sob condição suspensiva de eficácia, nos termos dos artigos 121 e 125 e seguintes do Código Civil sendo válidas somente após a liberação das referidas garantias da Dívida Existente. Caso a referida condição suspensiva não seja verificada, as Garantias, atualmente oneradas em razão da Dívida Existente, não serão eficazes e não poderão ser executadas para satisfazer as Obrigações Garantidas em caso de eventual inadimplemento das Devedoras o que poderá impactar negativamente o pagamento das Obrigações Garantidas e, consequente, os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxv) Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado às Devedoras, Garantidores e às Garantias, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes das Devedoras e dos Garantidores para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome das Devedoras, dos Garantidores 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 às Devedoras. Ainda, na data de emissão dos CRI, a auditoria legal não foi finalizada e há documentos e certidões a serem apresentados pelas Devedoras à Securitizadora em data posterior ao da emissão dos CRI, sendo certo que tais documentos ou certidões pendentes poderão conter eventuais apontamentos que impactem as Garantia, a Devedora e/ou os Garantidores e, consequentemente, cause prejuízo aos Titulares dos CRI.

Ademais, a auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no item acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos, bem como alguns esclarecimentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvi) Risco relacionado aos Processos Existentes

O Fiador Marcos Aurelio Pinelli, acima qualificado, figura como parte nos Processos Existentes, os quais, na Data de Emissão, encontram-se em andamento. Dessa forma, não há como assegurar que os Processos Existentes serão julgados favoravelmente ao mencionado Fiador.

Caso referido Fiador seja condenado em um ou mais Processo Existentes, sua capacidade financeira poderá ser comprometida, afetando sua solvência e habilidade de honrar com as obrigações assumidas, por ele, no Contrato de Cessão. Nesse cenário, caso a Fiança precise ser executada esta

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

poderá, em conjunto com as demais Garantias, não ser suficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvii) Comercialização das Unidades

As Unidades não possuem um valor mínimo estipulado para sua comercialização. Em virtude da ausência de um valor mínimo, não é possível garantir que as Unidades serão comercializadas pelo valor atribuído a elas nos Contratos de AFI, o que poderá impactar negativamente, não só o valor atribuído aos Imóveis Garantia, mas, também, o fluxo dos Direitos Creditórios (Venda).

Dessa forma, caso as Unidades venham a ser comercializadas por um valor inferior ao esperado, as AFI e a CF poderão não ser suficiente para, em conjunto com as demais Garantias, assegurar o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, comprometendo a liquidez e solvência da Operação, o que poderá, consequentemente, afetar os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxviii) Não entrega ou atraso nas obras dos Empreendimentos (Garantia)

As obras dos Empreendimentos (Garantia) ainda não foram concluídas. A eventual não entrega e/ou o atraso no cronograma de obras dos Empreendimentos (Garantia) pode ocasionar um elevado número de distratos nos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas), comprometendo, assim, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (Vendas) e, consequentemente a CF. Nesse cenário, caso a Securitizadora precise executar a CF, o valor obtido poderá ser inferior ao inicialmente esperado o que, poderá impactar negativamente o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e, consequentemente, os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxix) Risco relacionado à comercialização das Unidades

Parte das Unidades estão, na presente data, em estoque. Não há como assegurar que referidas Unidades serão comercializadas conforme esperado durante o prazo da Operação. A eventual desaceleração do mercado, alterações nas condições econômicas ou outros fatores imprevistos podem resultar em uma comercialização abaixo da expectativa, impactando diretamente o fluxo de Direitos Creditórios (Vendas) o que, em um cenário de estresse, poderá impactar negativamente o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e, consequentemente, os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xl) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora. As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins da Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes do Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xli) Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta: O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes das Devedoras e da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras das Devedoras e da Emissora constantes do Prospecto. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras das Devedoras e da Emissora constantes do Prospecto, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Emissora quanto às informações financeiras constantes do Prospecto poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira das Devedoras e da Emissora quando de sua decisão de investimento.

Ademais, as informações constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e das demonstrações financeiras das Devedoras e Garantidores não foram objeto de qualquer investigação independente por parte do Coordenador Líder e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes dos referidos documentos. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xlii) Desapropriação

Os Imóveis Destinatários poderão ser desapropriados, 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xliii) 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; Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliv) Administração e desempenho

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlv) Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

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 aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlvi) 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 das Devedoras, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras 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 pelas Devedoras. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlvii) Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras, 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlviii) Discussões Judiciais

As Devedoras podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Termos de Emissão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlix) Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(l) Distribuição Parcial

Os CRI poderão ser distribuídos parcialmente, desde que observado o Montante Mínimo. Desta forma, haverá uma redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário o que afeta negativamente os Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(li) Gestão dos Direitos Creditórios

Após a celebração do Contrato de CF, a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, permanecerá sendo realizada pelos Garantidores CF. Não há como assegurar que os Garantidores CF realizarão uma gestão efetiva sobre os Direitos Creditórios. Assim, caso os Garantidores CF deixem de realizar a gestão do Direitos Creditórios ou a realize de forma pouco eficiente, o fluxo de Direitos Creditórios pode ser afetado, causando a diminuição do valor depositado na Conta Centralizadora e, consequentemente a degradação do valor da CF. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(lii)

(liii) Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, 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.

Capítulo
Tributação

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

18.1. Tratamento Tributário. 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 abaixo descritas 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.

18.2. 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.

18.2.1. 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.

18.2.2. 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**").

18.2.3. 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).

18.2.4. 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 alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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).

18.2.5. 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.

18.2.6. 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.

18.2.7. 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).

18.3. Regras gerais e específicas de IRRF e do 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).

18.3.1. 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 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).

18.3.2. 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 (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

18.3.3. 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.

18.3.4. 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).

18.3.5. 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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).

18.3.6. 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.

18.3.7. 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).

18.3.8. 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).

18.4. 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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).

18.4.1. 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 PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

18.4.2. 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.

18.4.3. 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.

18.5. 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.

18.5.1. 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.

18.5.2. 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.

Capítulo
Publicidade

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

19.1. 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, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://barisec.com.br/emissoes) 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 serão encaminhadas ao Agente Fiduciário.

19.1.1. 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.

19.2. 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

20.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

Capítulo
Comunicações

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

Bari Securitizadora S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Cjs. 101/102, Jardim Paulistano
CEP: 01452-000, São Paulo, SP
At.: Ana Carolina Marcondes de Castro
Telefone: (11) 3562-9081
E-mail: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br e carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros
CEP 05.425-020, São Paulo, SP
At: Ana Eugênia de Jesus Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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

21.2.1. 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.

21.2.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

21.2.3. "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

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

21.3.1. 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

22.1. 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.

22.2. 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.

22.3. 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

22.4. 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.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

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

22.5. 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 envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. 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.

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

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Junta(s) 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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(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.

22.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

22.8. 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.

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

22.10. 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.

22.11. 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.

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

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, as Devedoras 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

22.15.2. 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

23.1. 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.

23.2. 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, o(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.



São Paulo, 30 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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

PÁGINA DE ASSINATURAS

BARI SECURITIZADORA S.A.

NOME: GABRIELLE FRANZ MONTEIRO
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 453.170.428-28
E-MAIL: GABRIELLE.MONTEIRO@BARISECURITIZADORA.COM.BR

NOME: ANETE PEREIRA SANTANA
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 354.666.488-41
E-MAIL: ANETE.SANTANA@BARISECURITIZADORA.COM.BR

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NOME: JOSÉ EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 423.085.298-30
E-MAIL: JEJ@VORTX.COM.BR

NOME: MATHEUS GOMES FARIA
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 058.133.117-69
E-MAIL: MGF@VORTX.COM.BR

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Anexo

Cronograma de Pagamentos

Cronograma de Pagamentos do CRI			
Período	**Data de Pagamento CRI**	**Pagamento de Juros?**	**Tai**
1	24-jan-25	Sim	0,0000%
2	24-fev-25	Sim	0,0000%
3	24-mar-25	Sim	0,0000%
4	28-abr-25	Sim	0,0000%
5	26-mai-25	Sim	0,0000%
6	25-jun-25	Sim	0,0000%
7	24-jul-25	Sim	0,0000%
8	25-ago-25	Sim	0,0000%
9	24-set-25	Sim	0,0000%
10	24-out-25	Sim	0,0000%
11	25-nov-25	Sim	0,0000%
12	24-dez-25	Sim	0,0000%
13	26-jan-26	Sim	0,0000%
14	26-fev-26	Sim	0,0000%
15	24-mar-26	Sim	0,0000%
16	27-abr-26	Sim	0,0000%
17	25-mai-26	Sim	0,0000%
18	24-jun-26	Sim	0,0000%
19	24-jul-26	Sim	0,0000%
20	24-ago-26	Sim	0,0000%
21	24-set-26	Sim	0,0000%
22	27-out-26	Sim	0,0000%
23	25-nov-26	Sim	0,0000%
24	24-dez-26	Sim	0,0000%
25	25-jan-27	Sim	0,0000%
26	24-fev-27	Sim	0,0000%
27	24-mar-27	Sim	0,0000%
28	27-abr-27	Sim	0,0000%
29	24-mai-27	Sim	0,0000%
30	24-jun-27	Sim	0,0000%
31	26-jul-27	Sim	0,0000%
32	24-ago-27	Sim	0,0000%
33	24-set-27	Sim	0,0000%
34	26-out-27	Sim	0,0000%
35	25-nov-27	Sim	0,0000%
36	24-dez-27	Sim	0,0000%
37	24-jan-28	Sim	0,0000%
38	24-fev-28	Sim	0,0000%
39	24-mar-28	Sim	0,0000%
40	26-abr-28	Sim	0,0000%
41	24-mai-28	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

42	27-jun-28	Sim	0,0000%
43	24-jul-28	Sim	0,0000%
44	24-ago-28	Sim	0,0000%
45	25-set-28	Sim	0,0000%
46	25-out-28	Sim	0,0000%
47	28-nov-28	Sim	0,0000%
48	26-dez-28	Sim	0,0000%
49	24-jan-29	Sim	2,4419%
50	28-fev-29	Sim	2,4131%
51	26-mar-29	Sim	2,6757%
52	24-abr-29	Sim	2,6956%
53	24-mai-29	Sim	2,7550%
54	25-jun-29	Sim	2,8556%
55	24-jul-29	Sim	2,9629%
56	24-ago-29	Sim	3,0050%
57	24-set-29	Sim	3,2340%
58	25-out-29	Sim	3,2948%
59	28-nov-29	Sim	3,4717%
60	24-dez-29	Sim	3,7340%
61	24-jan-30	Sim	3,7967%
62	25-fev-30	Sim	3,9416%
63	25-mar-30	Sim	4,2826%
64	25-abr-30	Sim	4,3598%
65	24-mai-30	Sim	4,6690%
66	25-jun-30	Sim	4,8986%
67	24-jul-30	Sim	5,1919%
68	26-ago-30	Sim	5,4471%
69	24-set-30	Sim	5,8836%
70	24-out-30	Sim	6,2648%
71	27-nov-30	Sim	6,7391%
72	24-dez-30	Sim	7,3951%
73	24-jan-31	Sim	7,9708%
74	26-fev-31	Sim	8,7300%
75	24-mar-31	Sim	9,7500%
76	28-abr-31	Sim	10,6960%
77	26-mai-31	Sim	12,2263%
78	25-jun-31	Sim	13,9574%
79	24-jul-31	Sim	16,3505%
80	25-ago-31	Sim	19,6657%
81	24-set-31	Sim	24,6834%
82	24-out-31	Sim	33,0455%
83	25-nov-31	Sim	49,8019%
84	24-dez-31	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.



Anexo

Cédula de Crédito Imobiliário

CCI (JARDIM DOS PARQUES)							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral	**DATA DE EMISSÃO**	30/12/2024

1. EMISSORA:

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("**Securitizadora**").

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

BR Partners Banco de Investimento S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17 ("**Instituição Custodiante**").

3. DEVEDORA:

Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.912.031/0001-80 ("**Jardim dos Parques**").

4. TÍTULO:

As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Jardim dos Parques, emitidas nesta data, 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 Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.*, e subscritas pela Securitizadora (respectivamente, "**Notas (Jardim dos Parques)**" e "**Termo de Emissão (Jardim dos Parques**").

5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais) ("**Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques)**").

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário(a)
1	162.657 a 163.142	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Projetada 4,AV VL Piracangagua, Bairro Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.** (CNPJ n.º 30.912.031/0001-80)
2	126.208	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** (CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)
3	139.474	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Estrada Municipal do Piracangagua, Gleba B, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** (CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)
4	174.908	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Lote Área B02-A, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.** (CNPJ n.º 38.138.307/0001-26)

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	30 de dezembro de 2024, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias corridos, a contar da Data de Emissão.
Valor do Principal:	R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Termo de Emissão (Jardim dos Parques).
Juros Remuneratórios:	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Conforme a variação acumulada do IPCA.
Data de Vencimento Final:	22 de dezembro de 2031

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-427UK.



Encargos Moratórios:	(i) 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; (ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela credora na cobrança do crédito.

8. GARANTIAS:

A CCI (Jardim dos Parques) não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques), representados pela CCI (Jardim dos Parques), contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão (Jardim dos Parques: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

N.º	Data de Pagamento	Incorpora Juros?	Tai
1	22-jan-25	Sim	0,0000%
2	20-fev-25	Sim	0,0000%
3	20-mar-25	Sim	0,0000%
4	24-abr-25	Sim	0,0000%
5	22-mai-25	Sim	0,0000%
6	23-jun-25	Sim	0,0000%
7	22-jul-25	Sim	0,0000%
8	21-ago-25	Sim	0,0000%
9	22-set-25	Sim	0,0000%
10	22-out-25	Sim	0,0000%
11	21-nov-25	Sim	0,0000%
12	22-dez-25	Sim	0,0000%
13	22-jan-26	Sim	0,0000%
14	24-fev-26	Sim	0,0000%
15	20-mar-26	Sim	0,0000%
16	23-abr-26	Sim	0,0000%
17	21-mai-26	Sim	0,0000%
18	22-jun-26	Sim	0,0000%
19	22-jul-26	Sim	0,0000%
20	20-ago-26	Sim	0,0000%
21	22-set-26	Sim	0,0000%
22	23-out-26	Sim	0,0000%
23	23-nov-26	Sim	0,0000%
24	22-dez-26	Sim	0,0000%
25	21-jan-27	Sim	0,0000%
26	22-fev-27	Sim	0,0000%
27	22-mar-27	Sim	0,0000%
28	23-abr-27	Sim	0,0000%
29	20-mai-27	Sim	0,0000%
30	22-jun-27	Sim	0,0000%
31	22-jul-27	Sim	0,0000%
32	20-ago-27	Sim	0,0000%
33	22-set-27	Sim	0,0000%
34	22-out-27	Sim	0,0000%
35	23-nov-27	Sim	0,0000%
36	22-dez-27	Sim	0,0000%
37	20-jan-28	Sim	0,0000%
38	22-fev-28	Sim	0,0000%
39	22-mar-28	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

40	24-abr-28	Sim	0,0000%
41	22-mai-28	Sim	0,0000%
42	23-jun-28	Sim	0,0000%
43	20-jul-28	Sim	0,0000%
44	22-ago-28	Sim	0,0000%
45	21-set-28	Sim	0,0000%
46	23-out-28	Sim	0,0000%
47	24-nov-28	Sim	0,0000%
48	21-dez-28	Sim	0,0000%
49	22-jan-29	Sim	2,4419%
50	26-fev-29	Sim	2,4131%
51	22-mar-29	Sim	2,6757%
52	20-abr-29	Sim	2,6956%
53	22-mai-29	Sim	2,7550%
54	21-jun-29	Sim	2,8556%
55	20-jul-29	Sim	2,9629%
56	22-ago-29	Sim	3,0050%
57	20-set-29	Sim	3,2340%
58	23-out-29	Sim	3,2948%
59	26-nov-29	Sim	3,4717%
60	20-dez-29	Sim	3,7340%
61	22-jan-30	Sim	3,7967%
62	21-fev-30	Sim	3,9416%
63	21-mar-30	Sim	4,2826%
64	23-abr-30	Sim	4,3598%
65	22-mai-30	Sim	4,6690%
66	21-jun-30	Sim	4,8986%
67	22-jul-30	Sim	5,1919%
68	22-ago-30	Sim	5,4471%
69	20-set-30	Sim	5,8836%
70	22-out-30	Sim	6,2648%
71	25-nov-30	Sim	6,7391%
72	20-dez-30	Sim	7,3951%
73	22-jan-31	Sim	7,9708%
74	20-fev-31	Sim	8,7300%
75	20-mar-31	Sim	9,7500%
76	24-abr-31	Sim	10,6960%
77	22-mai-31	Sim	12,2263%
78	23-jun-31	Sim	13,9574%
79	22-jul-31	Sim	16,3505%
80	21-ago-31	Sim	19,6657%
81	22-set-31	Sim	24,6834%
82	22-out-31	Sim	33,0455%
83	21-nov-31	Sim	49,8019%
84	22-dez-31	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

CCI (PARQUE DAS MACIEIRAS)							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral	**DATA DE EMISSÃO**	30/12/2024

1. EMISSORA:

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("**Securitizadora**").

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

BR Partners Banco de Investimento S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17 ("**Instituição Custodiante**").

3. DEVEDORA:

Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.549.091/0001-30 ("**Parque das Macieiras**").

4. TÍTULO:

As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Parque das Macieiras, emitidas nesta data, 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 Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda*, e subscritas pela Securitizadora (respectivamente, "**Notas (Parque das Macieiras)**" e "**Termo de Emissão (Parque das Macieiras)**").

5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais) ("**Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras)**").

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário(a)
1	162.657 a 163.142	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Projetada 4,AV VL Piracangagua, Bairro Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.** (CNPJ n.º 30.912.031/0001-80)
2	126.208	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** (CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)
3	139.474	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Estrada Municipal do Piracangagua, Gleba B, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** (CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)
4	174.908	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Lote Área B02-A, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.** (CNPJ n.º 38.138.307/0001-26)

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	30 de dezembro de 2024, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias corridos, a contar da Data de Emissão.
Valor do Principal:	R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Termo de Emissão (Parque das Macieiras).
Juros Remuneratórios:	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Conforme a variação acumulada do IPCA.
Data de Vencimento Final:	22 de dezembro de 2031
Encargos Moratórios:	(i) 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;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-427UK.

	(ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela credora na cobrança do crédito.

8. GARANTIAS:

A CCI (Parque das Macieiras) não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras), representados pela CCI (Parque das Macieiras), contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão (Parque das Macieiras): (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

N.º	Data de Pagamento	Incorpora Juros?	Tai
1	22-jan-25	Sim	0,0000%
2	20-fev-25	Sim	0,0000%
3	20-mar-25	Sim	0,0000%
4	24-abr-25	Sim	0,0000%
5	22-mai-25	Sim	0,0000%
6	23-jun-25	Sim	0,0000%
7	22-jul-25	Sim	0,0000%
8	21-ago-25	Sim	0,0000%
9	22-set-25	Sim	0,0000%
10	22-out-25	Sim	0,0000%
11	21-nov-25	Sim	0,0000%
12	22-dez-25	Sim	0,0000%
13	22-jan-26	Sim	0,0000%
14	24-fev-26	Sim	0,0000%
15	20-mar-26	Sim	0,0000%
16	23-abr-26	Sim	0,0000%
17	21-mai-26	Sim	0,0000%
18	22-jun-26	Sim	0,0000%
19	22-jul-26	Sim	0,0000%
20	20-ago-26	Sim	0,0000%
21	22-set-26	Sim	0,0000%
22	23-out-26	Sim	0,0000%
23	23-nov-26	Sim	0,0000%
24	22-dez-26	Sim	0,0000%
25	21-jan-27	Sim	0,0000%
26	22-fev-27	Sim	0,0000%
27	22-mar-27	Sim	0,0000%
28	23-abr-27	Sim	0,0000%
29	20-mai-27	Sim	0,0000%
30	22-jun-27	Sim	0,0000%
31	22-jul-27	Sim	0,0000%
32	20-ago-27	Sim	0,0000%
33	22-set-27	Sim	0,0000%
34	22-out-27	Sim	0,0000%
35	23-nov-27	Sim	0,0000%
36	22-dez-27	Sim	0,0000%
37	20-jan-28	Sim	0,0000%
38	22-fev-28	Sim	0,0000%
39	22-mar-28	Sim	0,0000%
40	24-abr-28	Sim	0,0000%
41	22-mai-28	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-427UK.

42	23-jun-28	Sim	0,0000%
43	20-jul-28	Sim	0,0000%
44	22-ago-28	Sim	0,0000%
45	21-set-28	Sim	0,0000%
46	23-out-28	Sim	0,0000%
47	24-nov-28	Sim	0,0000%
48	21-dez-28	Sim	0,0000%
49	22-jan-29	Sim	2,4419%
50	26-fev-29	Sim	2,4131%
51	22-mar-29	Sim	2,6757%
52	20-abr-29	Sim	2,6956%
53	22-mai-29	Sim	2,7550%
54	21-jun-29	Sim	2,8556%
55	20-jul-29	Sim	2,9629%
56	22-ago-29	Sim	3,0050%
57	20-set-29	Sim	3,2340%
58	23-out-29	Sim	3,2948%
59	26-nov-29	Sim	3,4717%
60	20-dez-29	Sim	3,7340%
61	22-jan-30	Sim	3,7967%
62	21-fev-30	Sim	3,9416%
63	21-mar-30	Sim	4,2826%
64	23-abr-30	Sim	4,3598%
65	22-mai-30	Sim	4,6690%
66	21-jun-30	Sim	4,8986%
67	22-jul-30	Sim	5,1919%
68	22-ago-30	Sim	5,4471%
69	20-set-30	Sim	5,8836%
70	22-out-30	Sim	6,2648%
71	25-nov-30	Sim	6,7391%
72	20-dez-30	Sim	7,3951%
73	22-jan-31	Sim	7,9708%
74	20-fev-31	Sim	8,7300%
75	20-mar-31	Sim	9,7500%
76	24-abr-31	Sim	10,6960%
77	22-mai-31	Sim	12,2263%
78	23-jun-31	Sim	13,9574%
79	22-jul-31	Sim	16,3505%
80	21-ago-31	Sim	19,6657%
81	22-set-31	Sim	24,6834%
82	22-out-31	Sim	33,0455%
83	21-nov-31	Sim	49,8019%
84	22-dez-31	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.



Anexo
Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pelas Devedoras 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 nos Termos de Emissão.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pelas Devedoras por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**" ou "**Empreendimentos Destinatários**"):

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

Imóvel	Empreendimento	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	Empreendimento (Grand Paysage)	162.657 a 163.142	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Projetada 4,AV VL Piracangagua, Bairro Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** (CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)
2	Empreendimento (Vila Francesa)	126.208	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** (CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)
3	Empreendimento (Residence)	139.474	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Estrada Municipal do Piracangagua, Gleba B, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** (CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)
4	Empreendimento (Passeo)	174.908	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Lote Área B02-A, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.** (CNPJ n.º 38.138.307/0001-26)

2. A situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) é a seguinte:

Tabela 2: Tabela 1: identificação da situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	Empreendimento (Grand Paysage)	R$ 55.835.000,00	sim	Não	não
2	Empreendimento (Vila Francesa)	R$ 3.300.000,00	sim	Não	Não
3	Empreendimento (Residence)	R$ 3.000.000,00	sim	Não	Não
4	Empreendimento (Passeo)	R$ 0,00	não	Não	Não

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

Tabela 3: Identificação da distribuição do uso dos recursos entre o(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Empreendimento (Grand Paysage)	28,29%
2	Empreendimento (Vila Francesa)	48,03%
3	Empreendimento (Residence)	15,49%
4	Empreendimento (Passeo)	8,19%

4. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

5. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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

7. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pelas Devedoras, para fins de verificação da Destinação de Recursos. As Devedoras reconhecem que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com Cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

8. As Devedoras se comprometem, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

9. As Devedoras declaram 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 das Devedoras.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico das Devedoras, hipótese na qual os recursos captados pelas Devedoras serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima("Sociedade(s) Destinatária(s)"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, as Devedoras declaram que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com as Devedoras, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações das Devedoras; e

(iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico das Devedoras serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

11. 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, as Devedoras deverão enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

12. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pelas Devedoras 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.

13. 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 dos Termos de Emissão, na forma prevista neste instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.



14. As Devedoras se obrigam, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

15. As Devedoras deverão 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 4, abaixo:

Tabela 4: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóvel	Empreendimento	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1ºSemestre/27
1	Grand Paysage	R$ 1.955.316,73	R$ 3.152.589,26	R$ 7.052.883,60	R$ 5.471.099,58	R$ 191.990,14
2	Vila Francesa	R$ 0,00	R$ 223.707,85	R$ 1.130.693,46	R$ 0,00	R$ 604.138,06
3	Residence	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 601.198,28	R$ 0,00
4	Passeo Comercial	R$ 318.067,78	R$ 647.522,54	R$ 1.791.492,14	R$ 2.056.993,96	R$ 346.909,51

Imóvel	Empreendimento	2ºSemestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28	1ºSemestre/29	2ºSemestre/29
1	Grand Paysage					
2	Vila Francesa	R$ 3.666.589,31	R$ 4.208.466,32	R$ 6.020.529,68	R$ 3.392.460,02	R$ 5.426.188,55
3	Residence	R$ 0,00	R$ 843.895,41	R$ 860.607,84	R$ 1.564.559,59	R$ 700.511,83
4	Passeo Comercial					

Imóvel	Empreendimento	1º Semestre/30	2º Semestre/30	1ºSemestre/31	2ºSemestre/31	1º Semestre/32
1	Grand Paysage					
2	Vila Francesa	R$ 3.020.602,23	R$ 2.562.814,15			
3	Residence	R$ 1.310.676,02	R$ 728.532,30	R$ 1.363.103,06	R$ 882.922,96	R$ 902.937,82
4	Passeo Comercial					

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.

16. As Devedoras se comprometem a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, as Devedoras deverão enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em julho e janeiro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de junho de 2025 e o segundo em 15 de dezembro de 2025 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

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

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

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

> *Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

17. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

18. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

19. Observada a possibilidade prevista no item 18 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pelas Devedoras, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento aos Termos de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

20. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total dos Termos de Emissão (se aplicável), as Devedoras permanecerão obrigadas 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 dos Termos de Emissão , incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

21. 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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.



Anexo

Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

Despesas Flat CRI (iniciais)	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa de Pré-Registro B3	R$ 17.490,00	R$ 17.490,00
Taxa de Registro ANBIMA	R$ 2.631,51	R$ 2.631,51
Taxa de Registro Oferta Públicas ANBIMA	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Taxa Fiscalização CVM	R$ 18.900,00	R$ 18.900,00
Coordenador Líder (Estruturação, Distribuição e Coordenação)	Conforme Contrato de Distribuição	
Implantação Agente Fiduciario	R$ 21.000,00	R$ 25.098,61
Implantação Custódia CCI	R$ 5.000,00	R$ 5.534,03
Registro CCI (Custodiante)	R$ 10.000,00	R$ 11.068,07
Assessor Legal NFA	R$ 135.000,00	R$ 157.950,16
Assessor Legal VNP	R$ 85.000,00	R$ 99.450,10
Securitizadora	R$ 52.000,00	R$ 57.553,96
Registro AF RGI	R$ 576.351,20	R$ 576.351,20
Registro RTD	R$ 100.000,00	R$ 100.000,00
Diagramação	R$ 11.000,00	R$ 11.000,00
Servicer Carteira	R$ 3.225,00	R$ 3.890,70
Diligência Contratos	R$ 17.200,00	R$ 20.750,39

Despesas Recorrentes CRI	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa Adm Securitizadora*	R$ 38.400,00	R$ 42.501,38
Custodiante	R$ 10.000,00	R$ 11.068,07
Agente Fiduciário*	R$ 16.000,00	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário (Destinação dos Recursos)	R$ 1.200,00	R$ 1.365,97
Servicer Carteira	R$ 34.800,00	R$ 41.983,35
Auditoria	R$ 7.500,00	R$ 7.500,00
Banco Escriturador/Liquidante	R$ 10.200,00	R$ 10.200,00
Escrituração NC	R$ 12.000,00	R$ 13.659,65

(1) Despesas. As Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes listadas na tabela acima serão tratadas sempre de forma proporcional entre as Notas, para todos os efeitos, e serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do valor de desembolso da primeira Integralização (CRI); e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas será recomposto de acordo com a Cascata de Pagamento e, na sua insuficiência, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela prestação de serviços de estruturação dos CRI, no valor previsto na tabela acima, flat, livre de impostos, taxas e/ou tributos, a ser pago em uma única parcela em até o 5 (cinco) dias corridos da data da primeira integralização dos CRI;

(b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal previsto na tabela acima, livre de impostos, taxas e/ou tributos, **devidos anualmente**, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) dias corridos da data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ou até a Data de Vencimento, conforme o caso;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devido à Securitizadora, em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia, um remuneração adicional, equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, livres de impostos, taxas e/ou tributos, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, devendo ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamentos ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, emissão de novas séries da mesma emissão e/ou reestruturação dos CRI, realização de assembleias de titulares dos CRI, elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação, pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, custos relacionados a emissão de carta de titularidade Cetip, outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado, além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (ii) ofertas de resgate e repactuação; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação positiva do CDI, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

(a) será devido o pagamento único no valor previsto na tabela acima, referente a primeira parcela da remuneração da custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor previsto na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor previsto na tabela acima a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, serão devidas parcelas anuais no valor previsto na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a Operação seja cancelada, o valor de implantação descrito neste item "a" será devido a título de *"abort fee"* devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação;

(c) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor previsto na tabela acima sendo a primeira parcela devida em 15 de junho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "c" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

(d) em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

(e) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês

(iv) remuneração do Escriturador, nos seguintes termos:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(a) a remuneração do Escriturador das Notas e dos CRI no montante previsto na tabela acima, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die;

(v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual previsto na tabela acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal previsto na tabela acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(vi) a remuneração inicial e recorrente do Agente de Monitoramento e do Agente de Medição, conforme os valores informados na tabela acima;

(vii) a remuneração dos Assessores Legais, a título de Despesa Inicial, conforme valor estipulado na tabela acima, observado o disposto na proposta de honorários do assessor legal;

(viii) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da Oferta e com valor mínimo previsto em lei, a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso de ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: conforme tabela de preços ANBIMA; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(ix) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(x) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(b) despesas com reestruturação:

(c) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(e) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(g) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(xi) demais custos, nos seguintes termos:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste instrumento;

(j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(n) eventuais custos adicionais que a Securitizadora julgue necessário e vise facilitar o operacional da Operação, desde que aprovados pela Devedora; e

(o) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

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 nos Termos de Emissão a esse respeito;

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

(vii) 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, bem como eventuais despesas necessárias para a manutenção, cobrança ou gestão dos Direitos Creditórios e das Garantias;

(viii) 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;

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

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

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

(xii) 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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Anexo

Declaração da Securitizadora

***Bari Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:*

(i) *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 Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;*

(ii) *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, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");*

(iii) *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;*

(iv) *Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", concedido sob o n.º 663, encontra-se atualizado; e*

(v) *Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de R$ 56.700.000,00 (cinquenta e seis milhões e setecentos mil reais).*

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

O(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome: {Nome do Representante 1}	*Nome: {Nome do Representante 2}*
Cargo: {Cargo do Representante 1}	*Cargo: {Cargo do Representante 2}*
CPF n.º: {CPF do Representante 1}	*CPF n.º: {CPF do Representante 2}*
E-mail: {E-mail do Representante 1}	*E-mail: {E-mail do Representante 2}*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

***BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 13.220.493/0001-17, 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, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**") declara à **Bari Securitizadora S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("**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 uma via digital da Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização).*

O O(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome: {Nome do Representante 1}
Cargo: {Cargo do Representante 1}
CPF n.º: {CPF do Representante 1}
E-mail: {E-mail do Representante 1}

Nome: {Nome do Representante 2}
Cargo: {Cargo do Representante 2}
CPF n.º: {CPF do Representante 2}
E-mail: {E-mail do Representante 2}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Anexo

Declaração do Coordenador Líder

***BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 13.220.493/0001-17, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em Série Única, da 48ª emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da **Bari Securitizadora S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("**Securitizadora**"), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda. ("**Termo de Securitização**").*

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

O O(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome: {Nome do Representante 1}	*Nome: {Nome do Representante 2}*
Cargo: {Cargo do Representante 1}	*Cargo: {Cargo do Representante 2}*
CPF n.º: {CPF do Representante 1}	*CPF n.º: {CPF do Representante 2}*
E-mail: {E-mail do Representante 1}	*E-mail: {E-mail do Representante 2}*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

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: ***Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.***
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: RG nº: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 48º
Número da Série: Série Única
Emissor: ***Bari Securitizadora S.A.,*** *inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60*
Quantidade: 63.000 (sessenta e três mil) CRI
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 substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

O O(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretora Estatuária
CPF n.º: 009.635.843-24
E-mail: eq@vortx.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

Anexo

Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	***BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS***	*{=}*
03 Vias		

*Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("**Boletim de Subscrição**"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., firmado, em 30 de dezembro de 2024,entre a Emissora (abaixo identificada) e a* **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, *inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º* 22.610.500/0001-88, *referente à 48ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (abaixo identificada) ("**Termo de Securitização**").*

EMISSORA

***Bari Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("**Emissora**")*

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Local	***Data de Emissão***	***Data de Vencimento***	***Emissão***	***Série***	***Qtd.***	***Valor Nominal Unitário***	***Valor Total da Emissão***
São Paulo, SP	*30/12/2024*	*24/12/2031*	*48ª*	*Única*	*63.000*	*R$ 1.000,00*	*R$ 63.000.000,00*

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Amortização		***Juros Remuneratórios***	
Atualização Monetária	*Forma de Pagamento*	*Taxa*	*Forma de Pagamento*
Variação Acumulada do IPCA.	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*	*9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis*	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Lastro:	*A totalidade dos Créditos Imobiliários.*
Forma:	*Nominativa e Escritural*
Agente Fiduciário:	***Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.***
Data do Termo de Securitização:	*30 de dezembro de 2024*
Garantias:	*Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes Garantias: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.*

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome, ou Denominação Social:		*CPF ou CNPJ:*
{=}		*{=}*
Endereço:	*N.º*	*Complemento:*
{=}	*{=}*	*{=}*
Cidade:	*UF:*	*País:*
{=}	*{=}*	*{=}*

CRI SUBSCRITOS

Quantidade	*Valor de Integralização por Unidade de CRI*	*Valor Total a ser Integralizado*
{=}	*R$ {=}, em {=}*	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, podendo sua Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ser diferente da data de celebração do Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo, o investidor poderá condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, desejo condicionar minha aceitação:
[_] à distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
[_] à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.
Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:
[_] a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou
[_] a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

O Subscritor declara ter ciência de que a falta de manifestação a respeito do disposto acima será interpretada como interesse em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

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, do Termo de Securitização e do Prospecto, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 48ª Emissão de CRI 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 e do Prospecto, 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 Qualificado, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao 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.

O Subscritor, neste ato, declara ainda, que:

(i) Tem ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;

(ii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio 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;

(iii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;

(iv) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), a CCI e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, 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;

(v) Está de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;

(vi) Tem ciência de que a Emissora 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;

(vii) É Investidor Qualificado nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;

(viii) Obteve todas as eventuais autorizações necessárias para a celebração e o cumprimento deste instrumento;

(ix) Tem 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");

(x) Tem ciência de que os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre investidores qualificados;

(xi) Tem ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(xii) Tem ciência que as Garantias não se encontram devidamente formalizadas e que serão constituídas nos prazos previstos nos Documentos da Operação;

(xiii) Conhece, bem como avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização e do Prospecto, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco previstos e devidamente descritos nestes instrumentos;

(xiv) Teve acesso a diligência jurídica realizada pelo assessor legal da Oferta;

(xv) Leu o Termo de Securitização e o Prospecto, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;

(xvi) (a) tem ciência de que a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) tem ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (c) tem ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (d) efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e (e) optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora; e

(xvii) (a) obteve o exemplar do Prospecto; (ii) tem conhecimento do teor do Prospecto quando do preenchimento dos campos constantes deste Boletim de Subscrição; e (iii) tem conhecimento dos riscos relacionados à Oferta, a este Boletim de Subscrição e aos CRI, bem como dos riscos descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA OFERTA, DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJETIA À ANAÁLISE PRÉVIA DA CVM, UMA VEZ QUE FOI OBJETO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PERATE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 E SEGUINTES DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM [=] SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/[=], DE ACORDO COM O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

DECLARO, AINDA, QUE RECONHEÇO O E-MAIL COMO FORMA DE COMUNICAÇÃO VÁLIDA ENTRE O ADMINISTRADOR E OS INVESTIDORES/COTISTAS DO FUNDO, INDICANDO, PARA ESSE FIM, O ENDEREÇO DE E-MAIL CONSTANTE DESSE BOLETIM.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

_____

[=]
Subscritor

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.



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:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	17K0150400	R$ 113.660.000,00	11366	IPCA + 5,4530 %	1	64	17/11/2017	20/01/2027	GLP	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	19G0834961	R$ 192.260.000,00	19226	IPCA + 4,5000 %	1	70	15/07/2019	15/03/2035	GLP II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	19K0059589	R$ 150.000.000,00	15000	CDI + 1,4500 %	1	73	01/11/2019	22/11/2029	REC EMBU	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	19L0840477	R$ 55.472.000,00	55472	IPCA + 4,8000 %	1	75	23/12/2019	12/01/2030	TRX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20E0031084	R$ 131.755.987,654	131755	IPCA + 5,7500 %	1	79	27/05/2020	10/05/2035	TRX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20F0689770	R$ 216.443.629,371	216443	IPCA + 5,7500 %	1	82	26/06/2020	10/06/2035	TRX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20G0703083	R$ 207.343.333,831	207343	IPCA + 5,0000 %	1	83	22/07/2020	10/07/2035	TRX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20G0703191	R$ 99.823.272,448	99823	IPCA + 5,0000 %	1	84	22/07/2020	10/07/2035	TRX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	20H0695880	R$ 156.144.665,033	156144	IPCA + 5,0000 %	1	85	28/08/2020	10/08/2035	TRX VII	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	21A0709257	R$ 51.828.580,142	51828	IPCA + 4,5000 %	1	86	20/01/2021	21/01/2025	HELBOR COTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	21I0277341	R$ 158.796.972,657	158796	IPCA + 5,1000 %	1	93	24/09/2021	10/09/2041	TRX ASSAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	21K0665223	R$ 126.054.114,57	126054	IPCA + 6,0000 %	1	98	24/11/2021	10/11/2041	TRX ASSAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24B0013801	R$ 108.279.684,323	108279	6,1%	25	1	23/02/2024	18/01/2028	BRF SALVADOR LOCACAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24B0013802	R$ 42.198.000,00	42198	IPCA + 12,0000 %	26	1	23/02/2024	19/02/2026	BRF SALVADOR CVC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.



CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24H0000401	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 12,0000 %	26	2	23/02/2024	19/02/2026	BRF SALVADOR CVC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24C1924689	R$ 78.170.000,00	78170	IPCA + 7,5000 %	32	1	27/03/2024	25/06/2041	GPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24C1930853	R$ 51.680.000,00	51680	IPCA + 8,5000 %	32	2	27/03/2024	25/06/2041	GPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24C1693601	R$ 105.000.000,00	105000	CDI + 3,0000 %	29	ÚNICA	18/03/2024	17/03/2031	SAO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24D0480929	R$ 49.667.198,171	49667	IPCA + 7,2500 %	33	1	10/04/2024	25/05/2043	MATEUS 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24D0641704	R$ 42.293.168,749	42293	IPCA + 8,5000 %	33	2	10/04/2024	25/05/2043	MATEUS 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24I1768824	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 9,0000 %	34	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2034	HELBOR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24I1177541	R$ 46.124.000,00	46124	IPCA + 7,5000 %	30	1	01/10/2024	25/10/2044	MATEUS ILHEUS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24I1177731	R$ 8.772.000,00	8772	IPCA + 8,0000 %	30	2	01/10/2024	25/10/2044	MATEUS ILHEUS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24L1252219	R$ 51.500.000,00	51500	CDI + 1,5000 %	42	ÚNICA	02/12/2024	12/12/2029	MPD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24L1853110	R$ 434.546.000,00	434546	IPCA + 7,0000 %	47	ÚNICA	10/12/2024	09/04/2035	ALEBISA	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A	24L2170982	R$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 10,8000 %	43	ÚNICA	13/12/2024	24/12/2031	REPÚBLICA DO LÍBANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Gabrielle Franz Monteiro (CPF ***.170.428-**)

Anete Pereira Santana (CPF ***.666.488-**)

José Eduardo Gamboa Junqueira (CPF ***.085.298-**)

Matheus Gomes Faria (CPF ***.133.117-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YX3UN-QCKP3-7ZWAR-4Z7UK.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO VI

TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES





TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CELEBRADO POR

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
NA QUALIDADE DE EMITENTE E DEVEDORA

BARI SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
JARDIM DAS AVELEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI
CAMILLA REIS PINELLI
MATHEUS REIS PINELLI
EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI
MARCOS AURELIO PINELLI
PAULO CESAR PINELLI
NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.912.031/0001-80, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora, Garantidor AFP, Garantidor AFI, Garantidor CF e Sociedade ("**Jardim dos Parques**");

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas (Jardim dos Parques) ("**Bari**");

Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.549.091/0001-30, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiador e Garantidor AFP ("**Parque das Macieiras**");

CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.319.275/0001-71, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiador e Garantidor AFP ("**CCP**");

Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Andar 30, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.547.169/0001-06, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiador, Garantidor AFI, Garantidor CF e Sociedade ("**Terra Prometida**");

Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Alameda Cauaxi, n.º 293, Sala 1817, Alphaville, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 38.138.307/0001-26, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiador, Garantidor AFI, Garantidor CF e Sociedade ("**Jardim das Aveleiras**");

Caroline Soares de Oliveira Pinelli, brasileira, empresária, casada em regime de separação total de bens, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 52.740.428-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 407.333.308-94, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiadora ("**Caroline**");

Camilla Reis Pinelli, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 52.774.835-3

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 407.518.968-61, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiadora ("**Camilla**");

Matheus Reis Pinelli, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 52.498.041-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 407.518.978-33, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiador e Garantidor AFP ("**Matheus**");

Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 52.740.429-9 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 407.333.298-88, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP na qualidade de Fiador e Garantidor AFP ("**Emanuel**");

Marcos Aurelio Pinelli, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 17.856.229 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 086.856.558-03, casado em regime de comunhão parcial de bens com Ana Lucia Gonçalves Reis Pinelli, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 22.511.087-8 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 109.563.118-73, ambos residentes e domiciliados na Avenida Cauaxi, n.º 329, Apartamento 502, Alphaville Industrial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiador ("**Marcos**"); e

Paulo Cesar Pinelli, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.583.855 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 033.125.978-89, casado em regime de comunhão parcial de bens com Giovana Montanhini Soares de Oliveira Pinelli, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 18.599.055-1 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 081.063.068-01, ambos residentes e domiciliados na Avenida Cauaxi, n.º 329, Apartamento 802, Alphaville Industrial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiador ("**Paulo**").

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:

"AFI"	As alienações fiduciárias sobre os Imóveis Garantia, 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"	As alienações fiduciárias sobre as Participações e as Distribuições, nos termos deste instrumento e dos Contratos de AFP.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Agente de Medição"	É qualquer uma das seguintes empresas: (i) **Engebanc Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91; (ii) **Plataforma Trinus Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00; e/ou (iii) **Entecki Gerenciamento e Planejamento Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.848.737/0001-27.
"Agente de Monitoramento"	A **AXIS serviços FINANCEIROS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.
"Agente Fiduciário" e "Escriturador das Notas"	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"Reorganização Societária Autorizada"	A reorganização societária descrita no Anexo "Reorganização Societária Autorizada", que envolverá as empresas do grupo econômico das Devedoras e das Garantidores, observado o disposto na Cláusula "Reorganização Societária Autorizada".
"Amortização Extraordinária Compulsória"	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa pelas Devedoras, ou seja, a Amortização Extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora.
"Amortização Extraordinária"	A Amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo elas Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Compulsória.
"Amortização Ordinária"	A Amortização 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 Atualizado

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	de cada Nota (Jardim dos Parques), 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.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia (CRI)"	Uma assembleia especial de investidores (Titulares dos CRI), que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
"Ato Societário (Securitizadora)"	A ata de reunião do conselho de administração da Securitizadora, realizada em 29 de agosto de 2022, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n.º 20226946894 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI, conforme indicada no Termo de Securitização.
"Ato Societário (CCP)"	O Reunião de Sócios da CCP, por meio do qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Jardim dos Parques)"	O Reunião de Sócios da Jardim dos Parques, por meio do qual se aprovou a realização da Operação e a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Parque das Macieiras)"	O Reunião de Sócios da Parque das Macieiras, por meio do qual se aprovou a realização da Operação e a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Ato Societário (Terra Prometida)"	O Reunião de Sócios da Terra Prometida, por meio do qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Jardim da Aveleiras)"	O Reunião de Sócios da Jardim das Aveleiras, por meio do qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ato Societário (Jardim dos Parques); (ii) Ato Societário (Parque das Macieiras); (iii) Ato Societário (CCP); (iv) Ato Societário (Terra Prometida); (v) Ato Societário (Jardim das Aveleiras); e (vi) Ato Societário (Securitizadora).
"Atualização Monetária"	A variação acumulada do IPCA.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, 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"	Cada boletim de subscrição de Notas, cujo modelo consta no Anexo "Modelo de Boletim de Subscrição".
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas da Operação até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração das Notas (Jardim dos Parques) (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (iv) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária das Notas (Jardim dos Parques) (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) Pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas (Jardim dos Parques), se aplicável; (vi) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária das Notas (Jardim dos Parques), se aplicável; (vii) Recomposição do Fundo de Caixa, até o Valor Mínimo do Fundo de Caixa, se aplicável; (viii) Retenção, para a liberação às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva Data de Verificação, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios (Vendas) equivalentes ao valor mensal de Impostos (Presumido) para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável, desde que as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações pecuniárias decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo o atendimento ao LTV; (ix) Retenção, para a liberação às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva data de pagamentos dos CRI, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios (Vendas) equivalentes ao valor mensal da Corretagem para o mês anterior (aplicável nos casos em que não houver o pagamento direto pelo adquirente das Unidades conforme previsto no respectivo Contrato de Direito Creditório), conforme apontado no Relatório de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	Monitoramento e desde que as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações pecuniárias decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo o atendimento ao LTV; (x) Disponibilização às Devedoras da Taxa do Empreendimento para o mês por meio de depósito na Conta da Devedora, a ser feito em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Verificação do respectivo mês, desde que as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo o atendimento ao LTV, observado que, uma vez concluídas todas as obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme atestado pelo Agente de Medição, a Taxa do Empreendimento deixará de ser devida e este item da Cascata de Pagamentos deixará de ser aplicável; (xi) Complementação do Fundo de Caixa, até o Valor do Fundo de Caixa, se aplicável; e (xii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão aplicados integralmente na Amortização Extraordinária Compulsória das Notas (Jardim dos Parques). Considerando que os Direitos Creditórios são Garantia de todas as Notas e que cada Termo de Emissão tem sua respectiva Cascata de Pagamentos, os Direitos Creditórios serão aplicados em ambas as Cascatas de Pagamento, sempre de forma proporcional entre as Notas.
"CCI (Parque das Macieiras)"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI (Jardim dos Parques)"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCI (Parque das Macieiras); e (ii) CCI (Jardim dos Parques).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"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 "**48EBARI**".
"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.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação no Anexo "Condições Precedentes".
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 51958-9, agência n.º 3721, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 13003392-4, agência n.º 0643, do Banco Santander S.A. (banco n.º 033), de titularidade da Devedora.
"Contrato de AFP (Terra Prometida)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações da Terra Prometida.
"Contrato de AFP (Jardim dos Parques)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações da Jardim dos Parques.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Contrato de AFP (Jardim das Aveleiras)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações da Jardim das Aveleiras.
"Contratos de AFP"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de AFP (Jardim dos Parques); (ii) Contrato de AFP (Terra Prometida); e (iii) Contrato de AFP (Jardim das Aveleiras).
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos Garantidores CF, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelas Devedoras, por meio do qual será constituída a CF sobre todos os Direitos Creditórios.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, por meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.,* celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e as Devedoras.
"Contrato de Medição"	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
"Contrato de Monitoramento"	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
"Contratos de AFI (Grand Paysage)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Terra Prometida, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelas Devedoras, na qualidade de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	intervenientes, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Grand Paysage).
"Contratos de AFI (Amendoeiras)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Jardim dos Parques, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Amendoeiras).
"Contratos de AFI (Passeo)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Jardim das Aveleiras, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Passeo).
"Contratos de AFI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de AFI (Grand Paysage); (ii) Contrato de AFI (Amendoeiras); e (iii) Contrato de AFI (Passeo).
"Contratos de Direitos Creditórios (Vendas)"	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios (Vendas) e pelo respectivo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios (Vendas). Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
"Contratos de Financiamento"	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios (Vendas) e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
"Contratos de Garantia"	É qualquer contrato por meio do qual se constitua uma Garantia. Para os fins deste instrumento, esses contratos são: (i) Termos de Emissão, para os fins da Fiança e dos Fundos; (ii) Contratos de AFI; (iii) Contratos de AFP; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	(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 instituição contratada nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a Oferta.
"Corretagem"	O valor mensal das despesas de comissionamento de intermediários na comercialização das Unidades em estoque, limitado a 6% (seis por cento) do valor de comercialização da respectiva Unidade.
"*Covenants*"	As obrigações estipuladas no Capítulo "LTV Máximo e *Covenants*" que devem ser respeitadas pela Devedora e pelos Garantidores durante a Operação.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques)"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) correspondentes à obrigação da Jardim dos Parques de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas (Jardim dos Parques), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão (Jardim dos Parques), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Jardim dos Parques, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) em relação às Notas (Jardim dos Parques), 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 (Jardim dos Parques).
"Créditos Imobiliários (Parques das Macieiras)"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão (Parques das Macieiras) correspondentes à obrigação da Parque das Macieiras de pagar a totalidade dos créditos oriundos das

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	Notas (Parques das Macieiras), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão (Parques das Macieiras), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Parque das Macieiras, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão (Parques das Macieiras) em relação às Notas (Parques das Macieiras), 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 (Parques das Macieiras).
"Créditos Imobiliários"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques); e (ii) Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras).
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Securitizadora.
"Cronograma de Obras"	Cada cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras de cada fase (conforme aplicável) de cada Empreendimento (Fundo de Caixa) aplicável, conforme estipulados no Anexo "Cronograma de Obras".
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento das Notas (Jardim dos Parques), conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão das Notas (Jardim dos Parques), conforme prevista na Cláusula "Data de Emissão".
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Integralização (NC)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Data de Verificação"	Será sempre o 2º (segundo) Dia Útil anterior a uma data de pagamento dos CRI.
"Declaração de Adimplência e Veracidade"	Declaração a ser firmada pela Devedora, em cada Data de Integralização (NC), cujo modelo consta do Anexo "Modelo de Declaração de Adimplência e Veracidade".
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação".
"Devedor(es) de Direitos Creditórios (Vendas)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios (Vendas), nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios (Vendas). Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
"Devedora"	A **Jardim dos Parques**.
"Devedoras"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Devedora; e (ii) Parque das Macieiras.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios (Vendas)"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios (Vendas) celebrado ou a ser celebrado, a partir desta data, que envolvem a comercialização das Unidades, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios (Vendas), na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas), bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
"Direitos Creditórios (Sobejo)"	Todo e qualquer valor devido a um Garantidor AFI em razão de sobejo decorrente da excussão de uma AFI de um Imóvel Garantia após a quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo Imóvel Garantia em questão, nos termos da Lei.
"Direitos Creditórios"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Direitos Creditórios (Vendas); e (ii) Direitos Creditórios (Sobejo).
"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 das Sociedades, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, das Sociedades aos respectivos Garantidores AFP.
"Dívida Existente"	As obrigações assumidas pela Jardim dos Parques na Cédula de Crédito Bancário n.º 215/2021 e pela Parque das Macieiras na Cédula de Crédito Bancário n.º 216/2021, as quais foram emitidas em benefício da Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., inscrita no CNPJ n.º 05.684.234/0001-19, posteriormente cedidas para a Casa de Pedra Securitizadora de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	Crédito S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, e vinculadas, como lastro, da 13ª série da 1ª emissão da referida securitizadora, sendo certo que a Dívida Existente tem, como garantias, alguns dos ativos que serão constituídos em Garantia da presente Operação e que deverão ser liberados nos termos previstos neste instrumento.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Termos de Emissão; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Medição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletins de Subscrição; (ix) Aviso ao Mercado; (x) Anúncio de Início; (xi) Anúncio de Encerramento; (xii) Prospecto; (xiii) Lâmina; e (xiv) Quaisquer outros documentos e/ou aditamentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, ambiental, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



"Empreendimento (Grand Paysage)"	O empreendimento imobiliário denominado "Grand Paysage", em desenvolvimento pela Terra Prometida, nos respectivos Imóveis Garantia identificados no Anexo "Imóveis Garantia".
"Empreendimento (Amendoeiras)"	O empreendimento imobiliário denominado "Amendoeiras", em desenvolvimento pela Jardim dos Parques, nos respectivos Imóveis Garantia identificados no Anexo "Imóveis Garantia".
"Empreendimento (Passeo)"	O empreendimento imobiliário denominado "Passeo Comercial", a ser desenvolvido pela Jardim das Aveleiras, no respectivo Imóvel Garantia identificado no Anexo "Imóveis Garantia".
"Empreendimento (Deck e Parque)	Os empreendimentos imobiliários denominados "Deck do Lago e Parque", a serem desenvolvidos pela Terra Prometida, nos imóveis objeto das matrículas n.º 104.595 e 104.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP.
"Empreendimentos (Destinatários)"	Os empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas Devedoras ou pelas Controladas das Devedoras nos Imóveis Destinatários, conforme identificados no Anexo "Destinação de Recursos".
"Empreendimentos (Fundo de Caixa)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimentos (Grand Paysage); (ii) Empreendimento (Passeo); e (iii) Empreendimento (Deck e Parque).
"Empreendimentos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimentos (Destinatários); (ii) Empreendimentos (Garantia); e (iii) Empreendimentos (Fundo de Caixa).
"Empreendimentos (Garantia)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimentos (Grand Paysage); (ii) Empreendimento (Amendoeiras); e (iii) Empreendimento (Passeo).
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	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 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"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 as CCI são emitidas.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
"Fiadores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança, na qualidade de fiador. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **CCP**; (ii) **Terra Prometida**; (iii) **Parque das Macieiras**; (iv) **Jardim das Aveleiras;** (v) **Caroline**; (vi) **Camilla**; (vii) **Matheus**; (viii) **Emanuel**; (ix) **Marcos**; e (x) **Paulo;**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Fiança"	É a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, observadas as limitações aplicáveis a determinados Fiadores, nos termos da Cláusula "Fiança".
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas".
"Fundo de Caixa"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente às despesas gerais dos Empreendimentos (Fundo de Caixa). As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Caixa".
"Fundos"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Fundo de Caixa.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Fiadores; (ii) Garantidores AFI; (iii) Garantidores AFP; (iv) Garantidores CF; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	(v) Devedoras, para os fins dos Fundos.
"Garantidores AFI"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas é: (i) **Jardim dos Parques**; (ii) **Terra Prometida**; e (iii) **Jardim das Aveleiras**.
"Garantidores AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **CCP**; (ii) **Jardim dos Parques**; (iii) **Parque das Macieiras**; (iv) **Matheus**; e (v) **Emanuel**.
"Garantidores CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **Jardim dos Parques**; (ii) **Terra Prometida**; e (iii) **Jardim das Aveleiras**.
"Habite-se"	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
"Imóveis Destinatários"	Os imóveis que serão objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificados no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóveis Garantia"	Os imóveis objeto das AFI, conforme identificados no Anexo "Imóveis Garantia" e nos Contratos de AFI.
"Imóveis"	São, quando mencionados em conjunto:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	(i) Imóveis Destinatários; e (ii) Imóveis Garantia.
"Imposto (Presumido)"	O Imposto (Presumido), que corresponde, na Data de Emissão, a 6,73% (seis inteiros e setenta e três por cento) do valor de venda de cada Unidade/Direito Creditório que seja Garantia da Operação, sendo certo que o valor do Imposto (Presumido) a ser liberado em relação ao valor de venda de cada Unidade/Direito Creditório deverá sempre corresponder à alíquota estipulada em lei para sociedades sob "lucro presumido".
"Instituição Custodiante"	A **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17.
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo cada tranche será uma "Integralização (CRI)", de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Integralização (NC)"	A integralização das Notas (Jardim dos Parques), pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas (Jardim dos Parques), sendo cada tranche será uma "Integralização (NC)", de acordo com o disposto neste instrumento.
"Investimentos Permitidos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A, pelo BR Partners Banco de Investimento S.A., ou outro banco com rating de crédito igual ou superior a AA+(br) pela Fitch Ratings ou equivalente; (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Lâmina"	A lâmina da Oferta, complementar ao Prospecto da Oferta, e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados às Devedoras, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"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 2 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 14.063"	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
"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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação (Fundo de Caixa)"	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Caixa à Devedora, observados os termos e condições da Cláusula "Fundo de Caixa" deste instrumento.
"Liberação 1"	A liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora às Devedoras, após o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à Liberação 1, mediante depósito na respectiva Conta da Devedora, nos termos da Cláusula "Liberações", no valor de R$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais), a serem formados proporcionalmente entre os recursos de integralização das Notas.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos das Integralizações (NC) à Devedora, incluindo a Liberação 1 e as Liberações (Fundo de Caixa) observados os termos e condições da Cláusula "Fundo de Caixa" deste instrumento.
"LTV Máximo"	O *loan to value* máximo de 75% (setenta e cinco inteiros por cento), conforme previsto na Cláusula "LTV Máximo" deste instrumento, a ser calculado nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Notas (Jardim dos Parques)"	Todas as notas comerciais emitidas pela Devedora por meio deste instrumento.
"Notas (Parque das Macieiras)"	Todas as notas comerciais emitidas pela Parque das Macieiras por meio do Termo de Emissão (Parque das Macieiras).
"Notas em Circulação"	Todas as Notas, excluídas aquelas que sejam detidas e/ou de titularidade das seguintes pessoas (físicas ou jurídicas): (i) Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Controladora (direta e/ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor; (iii) Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	(iv) Diretores ou conselheiros da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) Integrantes da administração da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (vi) Funcionários da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
"Notas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Notas (Jardim dos Parques); e (ii) Notas (Parque das Macieiras).
"Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	(iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques) e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques) não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Jardim dos Parques e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques) e/ou retardar a execução das Garantias.
"Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI; (iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras) e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras) não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Parque das Macieiras e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras) e/ou retardar a execução das Garantias.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques); e (ii) Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras).
"Oferta"	A distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	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 Oferta, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas 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, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas ou ações do capital social de uma Sociedade que sejam objeto de uma 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, observado o disposto neste instrumento a esse respeito.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (NC) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do 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 (Jardim dos Parques), conforme o caso.
"PMT"	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento das Notas (Jardim dos Parques) (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária), de acordo com o disposto neste instrumento.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização (NC), as Notas (Jardim dos Parques) serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário, nas datas de integralizações subsequentes as Notas (Jardim dos Parques) serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (NC) ou desde a última Data de Pagamento, inclusive, até a respectiva Data de Integralização (NC), exclusive.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de *break funding fee*, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, nas hipóteses específicas previstas neste instrumento. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Processos Existentes"	São, quando mencionados em conjunto: (i) o processo nº 0040305-36.2011.8.26.0068 referente à cobrança de despesas condominiais e ao Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0004346-18.2022.8.26.0068, ambos em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro de Barueri/SP do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (ii) o Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0016015-98.2024.8.26.0100 em trâmite na 35ª Vara Cível do Foro Central Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (iii) o Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0052320-52.2022.8.26.0100 em trâmite na 34ª Vara Cível do Foro Central Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (iv) a Execução de Título Extrajudicial nº 1155113-18.2023.8.26.0100 em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao Agravo de Instrumento nº 2198286-50.2024.8.26.0000 e à Apelação Cível nº 1001996-46.2024.8.26.0011 julgados pela 17ª Câmara de Direito Privado, Seção de Direito Privado 2 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; e (v) a Execução Fiscal nº 5004394-69.2022.4.03.6144 em trâmite na 1ª Vara Federal de Barueri do Tribunal Regional Federal da 3ª Região.
"Prospecto"	O (i) *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160; e, posteriormente, (ii) *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Relatório da Devedora"	O relatório contendo as informações indicadas no Anexo "Relatório da Devedora", a ser elaborado e entregue pela Devedora à Securitizadora, nos termos deste instrumento.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelo assessor legal da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo definido pelo Coordenador Líder, 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 e ao Coordenador Líder.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução das obras de cada uma das fases dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme aplicável, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição e entregue à Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à respectiva Data de Verificação de cada mês. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações (Fundo de Caixa).
"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à respectiva Data de Verificação de cada mês, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas) e dos Direitos Creditórios (Vendas) e demais informações previstas neste instrumento.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Notas (Jardim dos Parques), 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Resgate Antecipado Compulsório"	O Resgate Antecipado realizado de forma obrigatória, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas (Jardim dos Parques), conforme previstas neste instrumento.
"Resgate Antecipado Facultativo"	O Resgate Antecipado realizado de forma facultativa pela Devedora, ou seja, o Resgate Antecipado realizado exclusivamente por decisão da Devedora.
"Resgate Antecipado"	O Resgate realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
"Resgate Programado"	O Resgate realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
"Resgate"	É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado de todas as Notas (Jardim dos Parques), de maneira a quitar o principal devido.
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118 de 1º de fevereiro de 2024.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Resolução CVM 60"	A Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Securitizadora"	A **Bari**.
"Seguros"	Os seguros indicados no Anexo "Seguros", que devem ser contratados pelas Devedoras e/ou pelos respectivos Garantidores AFI para os Empreendimentos Garantia (que estejam em fase de obras) e que devem ter a Securitizadora como única beneficiária.
"Sociedades"	As sociedades cujas Participações são objeto das AFP. Para os fins deste instrumento, as Sociedades são: (i) **Jardim dos Parques**; (ii) **Terra Prometida**; e (iii) **Jardim das Aveleiras**.
"Taxa do Empreendimento"	O montante equivalente a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) mensais, que será disponibilizado mensalmente à Devedora, com recursos dos Direitos Creditórios (Vendas) de acordo com o

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

	disposto na Cascata de Pagamentos, e que serão utilizados pela Devedora para pagamento de custos dos Empreendimentos.
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Emissão (Jardim dos Parques)"	O presente instrumento.
"Termo de Emissão (Parque das Macieiras)"	O *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.*, celebrado pela Parque das Macieiras, na qualidade de Devedora e emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
"Termos de Emissão"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Termo de Emissão (Jardim dos Parques); e (ii) Termo de Emissão (Parque das Macieiras).
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.,* celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"TVO"	Termo de verificação de obras do Empreendimento (Grand Paysage) a ser emitido pela prefeitura municipal competente.
"Unidades"	São as unidades imobiliárias (existentes ou futuras, conforme aplicáveis), pertencentes aos Empreendimentos Garantia, as quais, uma vez individualizadas, também integram a definição de "Imóveis Garantia".
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor das Despesas Iniciais envolvidas na Oferta, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para a constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 147.857,24 (cento e quarenta e sete mil oitocentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos).
"Valor do Fundo de Caixa"	O valor necessário para conclusão de todas as obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme atestado em Relatório de Medição.
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário Atualizado, se aplicável) das Notas (Jardim dos Parques) objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, conforme o caso, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável nas hipóteses estabelecidas neste instrumento.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo, o qual é equivalente a R$ 73.929,00 (setenta e três mil novecentos e vinte e nove reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Caixa"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Caixa, a todo tempo, o qual é equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário das Notas (Jardim dos Parques), conforme previsto na Cláusula "Valor Nominal Unitário".
"Valor Nominal Unitário Atualizado"	O valor nominal unitário das Notas (Jardim dos Parques) atualizado, conforme previsto na Cláusula "Atualização Monetária do 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;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

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

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

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

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

(xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras dos Termos de Emissão.

Seção
Considerações Preliminares

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

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

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

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

Seção
Capítulos e Cláusulas

Capítulo
Autorizações e Requisitos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



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

1.2. Colocação e Negociação. A colocação das Notas (Jardim dos Parques) 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 (Jardim dos Parques) 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 (Jardim dos Parques) 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 (Jardim dos Parques) 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 (Jardim dos Parques), o titular anterior das Notas (Jardim dos Parques) deverá comunicar o Escriturador das Notas acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular, observado, ainda, que, nesta hipótese, o titular anterior das Notas (Jardim dos Parques) deverá comunicar a Devedora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da referida negociação.

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

1.4.3. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador das Notas deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

1.5. Guarda de Documentos. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



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 (Jardim dos Parques) será realizada em série única.

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

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

2.4. Administração dos Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques). As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques) serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques) e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

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

2.6. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio das Notas (Jardim dos Parques) 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 (incluindo custas judiciais, extrajudiciais, arbitrais 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.

Capítulo
Características das Notas (Jardim dos Parques)

3.1. Local. Para todos os fins e efeitos legais, o local da emissão das Notas (Jardim dos Parques) é o município de Barueri, estado de São Paulo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

3.2. Data de Emissão. A Data de Emissão das Notas (Jardim dos Parques) será o dia 30 de dezembro de 2024.

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

3.4. Prazo e Data de Vencimento. As Notas (Jardim dos Parques) terão prazo de 2.548 (dois mil quinhentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas (Jardim dos Parques), nos termos deste instrumento.

3.5. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas (Jardim dos Parques) será de R$ 600,00 (seiscentos reais), na Data de Emissão.

3.6. Quantidade. Serão emitidas 63.000 (sessenta e três mil) Notas (Jardim dos Parques) em total.

3.7. Valor total da Emissão das Notas (Jardim dos Parques). O valor total de emissão das Notas (Jardim dos Parques) é de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão.

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

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

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

3.9.2. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), sempre de forma proporcional entre as Notas.

3.9.3. O valor de uma Integralização (NC) estará sempre limitado ao montante da respectiva Integralização (CRI), sendo que as Notas poderão ser integralizadas com deságio, na mesma medida do deságio que vier a ser aplicado na Integralização (CRI), devendo o deságio ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, consequentemente, à totalidade das respectivas Notas integralizadas em uma mesma Data de 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).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

3.9.7. Após a realização do depósito acima mencionado, as obrigações de pagamento dessa integralização pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo que os comprovantes de depósito serão considerados como recibos pela Devedora, para os fins acima.

3.9.8. *Distribuição Parcial.* Sem prejuízo do acima disposto, será admitida a subscrição e integralização parcial das Notas (sempre de forma proporcional entre elas), desde que subscrito e integralizado o montante mínimo de CRI, conforme indicado no Termo de Securitização. Assim, as Notas (Jardim dos Parques) que não forem efetivamente subscritas e integralizadas serão canceladas pela Devedora, sendo certo que, o presente instrumento, assim como os demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá ser aditado, sem necessidade de aprovação pela Assembleia (CRI), para retificar a quantidade de Notas (Jardim dos Parques) emitidas, valor total da emissão e demais ajustes aplicáveis.

3.9.9. Os recursos das Integralizações (NC) serão disponibilizados à Devedora nos termos da Cláusula "Liberações".

3.10. Liberações. As Liberações serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.10.1. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a seguir com as retenções e/ou liberações dos itens abaixo, quanto aos recursos oriundos da primeira Integralização (CRI), e, portanto, da primeira Integralização (NC), disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

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

(ii) Disponibilização à Devedora do valor da Liberação 1, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à Liberação 1;

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

(iv) Constituição do Fundo de Caixa.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

3.10.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a deduzir dos recursos oriundos das demais Integralizações (CRI) (e, portanto, das demais Integralizações (NC)) existentes na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os recursos necessários para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Complementação do Fundo de Despesas, até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso este esteja abaixo do referido limite mínimo; e

(ii) O saldo dos recursos da respectiva integralização após as aplicações estipuladas no item (i) acima, se existente, será utilizado para complementação do Fundo de Caixa.

3.10.3. Os recursos necessários para atendimento dos itens previstos nas Cláusulas 3.10.1 e 3.10.2. serão tratados sempre de forma proporcional entre todas as Notas integralizadas.

3.10.4. A disponibilização de recursos do Fundo de Caixa à Devedora será realizada por meio das Liberações (Fundo de Caixa) e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula "Fundo de Caixa".

3.10.5. Os recursos de uma Liberação serão disponibilizados à Devedora no mesmo dia em que as condições exigidas para que a referida Liberação possa ser feita tenham sido integralmente cumpridas, desde que (i) o atendimento das condições aqui mencionadas; e (ii) o recebimento, na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, dos recursos de Integralização (CRI) necessários para a realização da Liberação possa ser feita; tenham ocorrido até às 16h00 (dezesseis horas) do dia em questão. Caso algum dos itens aqui previsto tenha sido atendido após às 16h00 (dezesseis horas) do respectivo dia, os valores referentes à respectiva Liberação serão disponibilizados à Devedora no Dia Útil imediatamente seguinte.

3.11. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Liberação será realizada até o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa) conforme descritas no Anexo "Condições Precedentes".

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

3.11.2. 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.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

3.11.4. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, via Assembleia (CRI).

3.11.5. 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, salvo se de forma diversa for estabelecido em Assembleia (CRI). Assim, se algum ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação, salvo se de forma diversa for estabelecido na Assembleia (CRI).

3.11.6. 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.

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

3.13.2. Os recursos provenientes dos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão de titularidade das Devedoras. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los às Devedoras, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula 18.2. e no Termo de Securitização, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários são parte do Patrimônio Separado e após a quitação das Obrigações Garantidas, eventuais recursos existentes deverão ser restituídos às Devedoras, nos termos deste instrumento.

3.13.3. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos na Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

3.14. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Notas (Jardim dos Parques).

3.15. 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 no website da Emissora, observado que se houver qualquer alteração na legislação atual que exija a publicação de outra forma, todas e quaisquer despesas eventualmente relacionadas a tais publicações serão arcadas pela Securitizadora com recursos oriundos do Patrimônio Separado, assim consideradas como Despesas da Operação.

3.16. 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 (Jardim dos Parques).

3.17. Classificação de Risco. As Notas (Jardim dos Parques) não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

Capítulo
Pagamento das Notas (Jardim dos Parques)

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

4.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente conforme a Atualização Monetária, calculada nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.3. Remuneração. As Notas (Jardim dos Parques) farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

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

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

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

4.4. Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.4.1. A Amortização Ordinária das Notas (Jardim dos Parques) será realizada na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento indicada(s) para tanto no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no referido Anexo.

4.4.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Amortização das Notas (Jardim dos Parques) devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização proporcional dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques) e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias, na Amortização das Notas integralizadas, sempre de forma proporcional, nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos. Ademais, e nos termos da Cláusula "Fundos", acordam as Partes que os recursos existentes no Fundo de Caixa poderão ser utilizados para o pagamento ordinário das Obrigações Garantidas sempre que referida utilização não acarrete no desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Caixa.

4.4.4. Os valores devidos a título de Amortização das Notas (Jardim dos Parques) serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4.5. A Devedora deve realizar a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas (Jardim dos Parques) na forma prevista na Cascata de Pagamentos (se aplicável), conforme o disposto neste instrumento a esse respeito.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

4.4.6. A Amortização das Notas (Jardim dos Parques) deve sempre abranger, proporcionalmente, todas as Notas (Jardim dos Parques).

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

4.4.8. Considerando que as Notas (Jardim dos Parques) não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual Amortização Extraordinária deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

4.4.9. Amortização Extraordinária Facultativa. A qualquer momento, a Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa do saldo devedor das Notas (Jardim dos Parques), sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

(ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, caso a Amortização Extraordinária Facultativa seja realizada com recursos não vinculados às Garantias;

(iv) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;

(b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

4.4.9.1. Caso a Amortização Extraordinária Facultativa notificada nos termos acima não seja realizada na data indicada, a Devedora não será penalizada, porém, para a realização de Amortização Extraordinária Facultativa, será necessário enviar nova notificação, obedecendo as regras e prazos estabelecidos nas Cláusulas acima.

4.4.9.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15h00 (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa.

4.4.9.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas (Jardim dos Parques) com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.5. Resgate. As Notas (Jardim dos Parques) serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

4.5.1. O Resgate Programado das Notas (Jardim dos Parques) será realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

4.5.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas (Jardim dos Parques) devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

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

4.5.4. A Devedora deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas (Jardim dos Parques) na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas (Jardim dos Parques), nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado".

4.5.5. O Resgate deve sempre abranger todas as Notas (Jardim dos Parques).

4.5.6. Não será permitido o Resgate parcial das Notas (Jardim dos Parques).

4.5.7. As Notas (Jardim dos Parques) objeto de Resgate serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

4.5.8. Resgate Antecipado Facultativo. A qualquer momento, a Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Jardim dos Parques), sendo certo que o referido

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

(ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado com recursos não vinculados às Garantias;

(iv) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;

(b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

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

4.5.8.1. A Devedora somente poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Jardim dos Parques), se, necessariamente, a Parque das Macieiras realizar, também, e como condição, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Parques das Macieiras), na mesma data e, para isso, deverá seguir as regras estabelecidas para esse fim no Termo de Emissão (Parques das Macieiras).

4.5.8.2. Caso o Resgate Antecipado Facultativo notificado nos termos acima não seja realizado na data indicada, a Devedora não será penalizada, porém, para a realização do Resgate Antecipado Facultativo, será necessário enviar nova notificação, obedecendo as regras e prazos estabelecidos nas Cláusulas acima.

4.5.8.3. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15h00 (quinze

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo.

4.5.8.4. Todos os pagamentos relacionados às Notas (Jardim dos Parques) com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.6. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária (Compulsória ou Facultativa) ou o Resgate Antecipado (Compulsório ou Facultativo) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

4.6.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, de forma que, nesses casos, o valor a ser pago, nos termos acima, deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio de Pagamento Antecipado.

4.6.2. Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido quando a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado for realizado integralmente com recursos dos Direitos Creditórios (Vendas), nos termos da Cascata de Pagamentos.

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

4.8. 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.

5.2. Disposições Comuns a 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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 seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

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

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, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

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

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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

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. Fiança. Os Fiadores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, pelo cumprimento das Obrigações Garantidas, observado, contudo, que os Fiadores pessoa física, bem como os Fiadores CCP e Jardim das Aveleiras obrigam-se, cada um, somente ao pagamento de até 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas.

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

5.3.2. As obrigações decorrentes do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) serão cumpridas pelos Fiadores 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. Os Fiadores podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

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

5.3.5. Os Fiadores declaram estar devidamente autorizados a constituir a Fiança de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Termo de Emissão (Jardim dos Parques) venha a ser executado.

5.3.6. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

5.3.7. Os Fiadores reconhecem que:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;

(ii) Deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste Termo de Emissão (Jardim dos Parques) sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e

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

5.3.8. A Devedora e os Fiadores 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 Termo de Emissão (Jardim dos Parques) ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

5.3.9. A Devedora e os Fiadores 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 Fiadores quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

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

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

5.3.12. A presente Fiança 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 Fiadores, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

5.4.1. A formalização das AFI ocorrerá por meio dos Contratos de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis competente no sentido de que a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o Cartório de Registro de Imóveis permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e as Devedoras deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições dos Contratos de AFI que vierem a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto.

5.4.2. As Partes reconhecem que os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Grand Paysage) e ao Empreendimento (Amendoeiras) atualmente estão onerados em benefício da Dívida Existente. Os Contratos de AFI serão celebrados nesta data e, as AFI relacionadas aos Imóveis Garantia indicados acima serão constituídas de forma superveniente, nos termos permitidos pelo artigo 22 da Lei 9.514, de forma que se tornarão eficazes a partir da liberação de tais Imóveis Garantia da condição de garantia da Dívida Existente e consequente cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída em benefício da referida dívida.

5.4.3. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão das AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular dos Imóveis Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelo respectivo Garantidor 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 as Devedoras seguirão responsáveis pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

5.4.4. A partir de sua celebração, os Contratos AFI devem ser aditados, às expensas das Devedoras e respectivos Garantidores AFI, nos prazos e na forma estabelecidos nos referidos instrumentos, para refletir a atualização das listas de Imóveis Garantia e o percentual que cada um deles garante das Obrigações Garantidas, seja pela exclusão de Imóveis Garantia (em razão de vendas ou excussões) e/ou pela eventual inclusão de novos Imóveis Garantia que passem a fazer parte das Garantias.

5.4.5. Os Contratos de AFI (aplicáveis) contêm a seguinte disposição: *"A Fiduciária autoriza que a Fiduciante realize todos os atos e providências necessárias para a consecução do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando, a obtenção da aprovação dos projetos do Empreendimento e/ou licenças ambientais necessárias, bem como o registro do memorial de incorporação, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964."*

5.4.6. Caso o Cartório de Registro de Imóveis competente entenda que a disposição acima não é suficiente e, ainda assim, demande a baixa de uma AFI para o registro de memorial de incorporação de um Empreendimento (Garantia), o respectivo Garantidor AFI poderá requerer a liberação da respectiva AFI, com a respectiva comprovação de que esta é a única exigência pendente para o

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

registro do memorial de incorporação, e a Securitizadora, por sua vez, deverá anuir com o referido requerimento, sem a necessidade autorização pelos Titulares dos CRI. Nessa hipótese, as Partes deverão realizar concomitantemente, na mesma data, os seguintes atos:

(i) A Securitizadora deverá assinar o termo de liberação da respectiva AFI; e

(ii) As Devedoras e respectivos Garantidores deverão constituir nova alienação fiduciária sobre o respectivo Imóvel Garantia e suas respectivas frações ideais, que corresponderão as futuras unidades do respectivo Empreendimento, por meio da celebração de novo instrumento nos moldes do Contrato de AFI anteriormente firmado pelo respectivo Garantidor AFI na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária.

5.4.7. Após a realização do *disposto* nos itens da Cláusula 5.4.6., as Devedoras e os respectivos Garantidores devem realizar o protocolo dos atos abaixo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, na seguinte ordem (mas sempre no mesmo dia):

(i) termo de liberação assinado pela Securitizadora mencionado no item (i) da Cláusula 5.4.6.;

(ii) memorial de incorporação do respectivo Empreendimento (Garantia); e

(iii) novo Contrato de AFI, celebrado nos termos do item (ii) da Cláusula 5.4.6.

5.4.8. Resta certo e ajustado que a Securitizadora somente assinará o termo de liberação da AFI para os fins acima se todas as demais Garantias estiverem devidamente formalizadas, com todos os registros realizados e se as Devedoras e Garantidores estiverem adimplentes com todas as obrigações que assumiram nos Documentos da Operação.

5.4.9. As Devedoras e respectivos Garantidores deverão comprovar à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da celebração do termo de liberação da respectiva AFI, nos termos acima, que realizou os protocolos exigidos na Cláusula 5.4.7.

5.4.10. As Devedoras e respectivos Garantidores deverão comprovar à Securitizadora, ainda, que o registro do novo Contrato de AFI perante o Cartório de Registro de Imóveis competente foi concluído, na forma e nos prazos exigidos para tanto no respectivo instrumento.

5.4.11. Para todos os fins e efeitos a respectiva alienação fiduciária prevista nesta cláusula integrará a definição de "AFI" e o novo instrumento de alienação fiduciária sobre o Imóvel integrará à definição de "Contratos de AFI".

5.4.12. Uma vez geradas as Unidades de um Empreendimento Garantia, com a individualização das respectivas matrículas, a respectiva AFI acima passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do respectivo Imóvel Garantia.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

5.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pelas AFP, nos termos dos Contratos de AFP, observado o disposto abaixo.

5.5.1. A partir da data de celebração dos Contratos de AFP (observadas eventuais condições suspensivas previstas nos referidos instrumentos), as Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para a Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

5.5.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago por uma Sociedade (ou recebido pelos Garantidores AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Sociedade e/ou os respectivos Garantidores AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

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

5.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

5.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF (observada(s) a(s) condição(ões) suspensiva(s) prevista(s) no referido instrumento), os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

5.6.2. A partir do momento em que, nos termos do Contrato de CF, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo respectivo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o respectivo Garantidor CF se obriga a informar a Securitizadora a origem dos valores recebidos e repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

5.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará o Garantidor CF às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.6.4. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelo Garantidor CF.

5.6.5. A partir de sua celebração (e observadas as respectivas condições suspensivas nele previstas), o Contrato CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios (Vendas), seja pela exclusão de Direitos Creditórios (Vendas) e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios (Vendas) que passem a fazer parte da referida Garantia.

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

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 dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

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

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 em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas pela Devedora e/ou Garantidores nos Documentos da Operação.

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

5.8. Agente de Monitoramento. O Agente de Monitoramento terá a responsabilidade de acompanhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios (Vendas), nos termos dos Documentos da Operação e do Contrato de Monitoramento.

5.8.1. Para fins do disposto acima, a Devedora desde já se obriga a contratar, às suas expensas, o Agente de Monitoramento, bem como mantê-lo contratado até a quitação integral das Obrigações Garantidas, observado que a remuneração do Agente de Monitoramento é considerada uma Despesa da Operação e será paga conforme o item (i) da Cascata de Pagamentos.

5.9. Relatório de Monitoramento. A Devedora deve assegurar que o Agente de Monitoramento apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e à Devedora, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à respectiva Data de Verificação, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório da Devedora.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

5.10. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, até o dia 10 (dez) de cada mês o Relatório da Devedora com as informações referentes ao mês anterior, completo.

5.10.1. As informações do Relatório da Devedora devem ser enviadas com base em modelo de envio de informações previamente discutido ente Devedora e Agente de Monitoramento disponibilizado para tanto pelo Agente de Monitoramento.

5.11. Reorganização Societária Autorizada. As Devedoras e os Garantidores poderão realizar a Reorganização Societária Autorizada, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), desde que referida alteração observe o previsto no Anexo "Reorganização Societária Autorizada" e atenda, integral e cumulativamente, os requisitos abaixo:

(i) A Reorganização Societária Autorizada não poderá alterar os Controladores indiretos das Devedoras e dos Garantidores;

(ii) A Reorganização Societária Autorizada não poderá acarretar o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação;

(iii) A Reorganização Societária Autorizada não poderá acarretar a exclusão ou redução de qualquer direito da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação, especialmente, mas não apenas, em relação às Garantias;

(iv) A Reorganização Societária Autorizada pode gerar a alteração do titular/fiduciante de uma Garantia existente, hipótese na qual o respectivo titular deve passar a ser fiduciante (Garantidor) da respectiva Garantia, nos termos dos Documentos da Operação. Para fins de clareza, se, por exemplo, em razão da Reorganização Societária Autorizada um atual Garantidor AFP deixar de ser titular de determinadas Participações que sejam objeto de AFP, o novo titular dessas Participações deve ser incluído como Garantidor AFP dessas Participações em todos os Documentos da Operação aplicáveis, seja por meio de aditamentos ou de celebração de novo Contrato de AFP (sempre com base no mesmo modelo de Contratos de AFP que já existem); e

(v) A Reorganização Societária Autorizada deve ser precedida de auditoria jurídica sobre qualquer nova garantidora (e respectivos quotistas ou acionistas), nos termos do item (iv) acima, para atestar que (a) não existe qualquer apontamento sobre a respectiva nova garantidora; (b) não há informação nas certidões e documentos apresentados no âmbito da auditoria que impeçam ou tornem não recomendável a constituição da garantia e/ou a aceitação da nova garantidora como uma Garantidora da Operação; e (c) a constituição da nova garantia e/ou a aceitação da nova garantidora como Garantidora da Operação não representa fraude a credores e/ou fraude à execução.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

5.11.1. Comprovado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o atendimento integral dos requisitos acima, a Reorganização Societária Autorizada pretendida poderá ser formalizada, sem necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI.

5.11.2. As Partes concordam que, caso seja necessário aditar um Documento da Operação e/ou celebrar um novo Contrato de Garantia como resultado da formalização da Reorganização Societária Autorizada, nos termos acima, essa celebração deve ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva formalização da Reorganização Societária Autorizada, sendo certo que os prazos e regras para protocolo e registro desses aditamentos (ou novo Documento da Operação) serão aqueles aplicáveis ao tipo de Documento da Operação aditado ou celebrado.

Capítulo
Comercialização de Unidades

6.1. Mecânica de Vendas. Os Garantidores AFI terão a prerrogativa de alienar quaisquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

6.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas) ou aos Contratos de Financiamento, entretanto, a Devedora e os Garantidores AFI asseguram que todos os Contratos de Direitos Creditórios (Vendas), bem como os Contratos de Financiamento, celebrados a partir desta data contenham as cláusulas e disposições claras e inequívocas de que:

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

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

6.1.2. Para os fins da Cláusula 6.1.1., todos os Contratos de Direitos Creditórios (Vendas) deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do Anexo "Cláusulas Obrigatórias", obrigação cujo cumprimento será verificado pelo Agente de Monitoramento.

6.1.3. Todo e qualquer valor relacionado às vendas (atuais e futuras) de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta Centralizadora, de forma que o Devedor dos Direitos Creditórios (Vendas) tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da respectiva AFI.

6.1.4. Adicionalmente, a Devedora e os Garantidores CF devem enviar à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento cópia de todos os Contratos de Direitos Creditórios (Vendas) (e de todos os Contratos de Financiamento) celebrados, juntamente com o Relatório da Devedora do mês seguinte a contar da sua celebração e, caso este(s) não receba(m) as cópias aqui mencionadas, ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate(m) que o disposto neste Capítulo não foi observado em um determinado Contrato de Direito Creditório (e/ou Contrato de Financiamento), a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores CF, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento.

6.1.5. A Devedora e/ou os Garantidores CF poderão requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora. Uma vez verificado o pagamento acima, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI e da respectiva CF, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta dos Contratos de AFI), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

6.1.6. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade, a Securitizadora poderá anuir com a liberação, comparecendo nos Contratos de Financiamento, na qualidade de interveniente quitante, caso assim exigido pela instituição financeira, desde que a Securitizadora constate que o Contrato de Financiamento indica a Conta Centralizadora como única conta destino do repasse da totalidade dos recursos de venda da respectiva Unidade.

6.1.7. Os recursos decorrentes da comercialização das Unidades, depositados na Conta Centralizadora, serão utilizados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.2. Imposto (Presumido) e Corretagem. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos dos Direitos Creditórios (Vendas) correspondentes ao montante necessário para o pagamento do respectivo valor mensal do Imposto (Presumido) e da Corretagem serão liberados à Devedora, nos termos da Cascata de Pagamentos, e a Devedora desde já se obriga a utilizar os recursos liberados no pagamento do valor de Imposto (Presumido) e de Corretagem aplicável para o mês.

6.2.1. Para fins do disposto acima, a Devedora deverá incluir no respectivo Relatório da Devedora, as informações acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades (incluindo a identificação da Unidade, data de pagamento, valor pago etc.), acompanhado do respectivo Contrato de Direitos Creditórios (Vendas), bem como (i) da especificação dos valores do Imposto (Presumido) e da Corretagem a serem pagos no respectivo mês e (ii) da comprovação do pagamento do Imposto (Presumido) e de Corretagem aplicável para o mês anterior.

6.2.2. Todos os valores referidos relacionados ao Imposto (Presumido) e à Corretagem deverão ser verificados pelo Agente de Monitoramento e apontados no respectivo Relatório de Monitoramento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

6.2.3. A Securitizadora realizará os pagamentos de acordo com o que constar no Relatório de Monitoramento, e não fará qualquer juízo de autenticidade e/ou veracidade das informações recebidas, não sendo, portanto, responsável por qualquer análise ou verificação adicional.

6.2.4. As Partes desde já concordam que caso a Devedora esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação, a disponibilização para a Devedora dos valores referentes ao Imposto (Presumido) e à Corretagem não ocorrerá até que as obrigações descumpridas tenham sido sanadas.

Capítulo
LTV e *Covenants*

7.1. LTV Máximo. A Devedora deverá assegurar que o LTV Máximo seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.1.1. A Securitizadora será a responsável por calcular e verificar o cumprimento do LTV Máximo, na Data de Verificação, mas sempre com base nas informações apuradas pelo Agente de Monitoramento, conforme dispostas no Relatório de Monitoramento.

7.1.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do LTV Máximo, a Securitizadora deve notificar a Devedora a respeito do descumprimento e a Devedora terá a obrigação de recompor o LTV Máximo.

7.1.3. Conforme critério da Devedora, a recomposição acima poderá ser feita mediante a inclusão de garantias adicionais no rol de Garantias da Operação (as quais deverão ser previamente aprovadas em Assembleia (CRI), pelos Titulares dos CRI) ou mediante o depósito de recursos próprios da Devedora na Conta Centralizadora para a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas em montante suficiente para a recomposição do LTV Máximo (sendo certo que nessa hipótese não será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado).

7.1.4. As Partes concordam que, seja qual for o método de recomposição selecionado pela Devedora, a recomposição deve ser concluída (com os registros aplicáveis concluídos) em até 60 (sessenta) dias contados da data da notificação enviada nos termos da Cláusula 7.1.2.

7.1.5. As Partes concordam que, até a recomposição do LTV Máximo, a Securitizadora reterá todos os valores excedentes, disponíveis na Conta Centralizadora e que seriam devolvidos à Devedora de acordo com a Cascata de Pagamentos, os quais serão liberados à Devedora no 2º (segundo) Dia Útil depois da Data de verificação em que a recomposição for constatada pela Securitizadora.

7.2. *Covenants*. As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *Covenants* sejam respeitados:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(i) Não pode haver redução de capital das Devedoras ou dos Garantidores que sejam pessoa jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(ii) Cumprimento do LTV Máximo até a quitação integral das Obrigações Garantidas;

(iii) Manutenção das apólices de seguro de risco de engenharia e danos físicos dos Empreendimentos Garantia (enquanto estejam em fase de obras); e

(iv) As Devedoras não poderão contratar novas dívidas e/ou constituir garantias a terceiros, incluindo, mas não se limitando à fianças e avais).

Capítulo
Empreendimentos

8.1. Desenvolvimento. A evolução das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) será apurada pelo Agente de Medição, nos termos desta Cláusula e verificada pela Securitizadora em conjunto com o Agente Fiduciário.

8.1.1. O Agente de Medição realizará medições físicas e financeiras das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) de acordo com o Cronograma de Obras, mensalmente, sempre englobando o período compreendido do primeiro ao último dia do respectivo mês, e emitirá o respectivo Relatório de Medição após cada medição.

8.1.2. Fica estabelecido que os valores descritos no Cronograma de Obras deverão ser corrigidos pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, desde a data deste instrumento até a data da efetiva liberação, para fins dos relatórios previstos neste instrumento e respectiva(s) Liberação(ões) (Fundo de Caixa).

8.1.3. O Relatório de Medição deve atestar e conter, entre outras informações, a comprovação das despesas incorridas no período relevante imediatamente anterior (quando aplicável), bem como deve indicar o valor estimado das despesas para os próximos períodos relevantes das obras.

8.1.4. O Relatório de Medição deve ser entregue pelo Agente de Medição à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva Data de Verificação de cada mês e considerará a medição do mês anterior.

8.1.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) no Relatório de Medição.

8.1.6. As obrigações do Agente de Medição estarão devidamente descritas no respectivo Contrato de Medição.

8.1.7. Para fins do disposto acima, a Devedora desde já se obriga a contratar, às suas expensas, o Agente de Medição, bem como mantê-lo contratado até a quitação integral das Obrigações

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Garantidas ou até a conclusão das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), com a emissão dos respectivos "Habite-se", observado que a remuneração do Agente de Medição é considerada uma Despesa da Operação e será paga conforme o item (i) da Cascata de Pagamentos.

8.2. Fundo de Caixa. O Fundo de Caixa será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da primeira Integralização (CRI), nos termos deste instrumento, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações (CRI), bem como com recursos excedentes dos Direitos Creditórios, conforme a Cascata de Pagamentos, nos termos deste instrumento.

8.2.1. Os recursos do Fundo de Caixa serão utilizados para o custeio das seguintes despesas:

(i) Despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento (Grand Paysage);

(ii) Despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento (Passeo);

(iii) Despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento (Deck e Parque); e

(iv) Despesas que não sejam imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento dos Empreendimentos (Fundo de Caixa);

8.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, as Partes reconhecem que, para atendimento das normas da CVM a respeito da destinação de recursos, a liberação realizada para as despesas previstas nos itens (iii) a (iv), acima, estará sempre limitada ao valor da parcela do Fundo de Caixa constituída/complementada exclusivamente pelos excedentes de Direitos Creditórios, nos termos da Cascata de Pagamentos.

8.2.3. Os recursos do Fundo de Caixa serão disponibilizados à Devedora por meio de Liberações (Fundo de Caixa) e o valor de cada Liberação (Fundo de Caixa) será equivalente à soma dos seguintes montantes, conforme aplicáveis para o respectivo mês:

(i) Valor indicado no Relatório de Medição como projeção de despesas imobiliárias a serem incorridas nas obras do Empreendimento (Grand Paysage), no mês seguinte;

(ii) Valor indicado no Relatório de Medição como projeção de despesas imobiliárias a serem incorridas nas obras do Empreendimento (Passeo), no mês seguinte;

(iii) Valor indicado no Relatório de Medição como projeção de despesas imobiliárias a serem incorridas nas obras do Empreendimento (Deck e Parque), no mês seguinte; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(iv) Valor indicado pela Devedora como despesas não imobiliárias a serem incorridas no mês seguinte no desenvolvimento dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme descritas na Cláusula 8.2.7., se aplicável.

8.2.4. A Devedora reconhece e concorda que nenhuma Liberação (Fundo de Caixa) será feita se o Valor Mínimo do Fundo de Caixa estiver descumprido e/ou se a realização da respectiva Liberação (Fundo de Caixa) gerar o descumprimento o Valor Mínimo do Fundo de Caixa.

8.2.5. As Partes concordam que, o custeio das despesas previstas nos itens da Cláusula 8.2.3. deverá obedecer a ordem de prioridades entre as despesas, qual seja, a mesma ordem já prevista na referida Cláusula. Assim, os recursos de uma determinada Liberação (Fundo de Caixa) devem ser aplicados de forma que cada finalidade descrita em um determinado item da Cláusula 8.2.3. somente receba recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) caso haja recursos disponíveis após o cumprimento da finalidade prevista no item anterior.

8.2.6. Nesse sentido, para fins de clareza, se em um determinado mês não existirem recursos suficientes no Fundo de Caixa para atendimento integral dos itens (i), (ii), (iii) e (iv) da Cláusula 8.2.3., acima, os recursos da Liberação (Fundo de Caixa) serão integralmente aplicados no atendimento das despesas previstas no item (i) da referida Cláusula e apenas o saldo da respectiva Liberação (Fundo de Caixa) (se existir) será destinado ao atendimento das despesas previstas no item (ii) da Cláusula 8.2.3. e, assim, sucessivamente.

8.2.7. Os recursos das Liberações (Fundo de Caixa) destinados a despesas não imobiliárias dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) estão limitados ao somatório de:

(i) Um total de R$ 615.326,00 (seiscentos e quinze mil trezentos e vinte e seis reais) durante a Operação - observado o limite mensal de R$ 27.969,34 (vinte e sete mil novecentos e sessenta e nove mil reais e trinta e quatro centavos) - para gastos jurídicos, de manutenção e preservação, relacionados aos Empreendimentos (Fundo de Caixa).

(ii) Um total de R$ 1.845.977,00 (um milhão oitocentos e quarenta e cinco mil novecentos e setenta e sete reais) durante a Operação - observado o limite mensal de R$ 83.908,03 (oitenta e três mil novecentos e oito reais e três centavos) - para gastos de marketing relacionados aos Empreendimentos (Fundo de Caixa).

8.2.8. Caso em determinado mês, o valor liberado seja em montante inferior ao limite mensal acima, fica estabelecido que o valor não utilizado se acumulará para os meses subsequentes, podendo haver liberações de valores acima do limite mensal, até o limite dos valores não utilizados nos meses anteriores, respeitado sempre os limites totais acima referidos.

8.2.9. A primeira Liberação (Fundo de Caixa) será equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e, especificamente para esta Liberação, o disposto na Cláusula 8.2.10. e na Cláusula 8.2.11.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

não será exigido, sendo certo, contudo, que a Devedora deverá, até a Data de Verificação do mês de fevereiro de 2025, apresentar Relatório de Medição que ateste a utilização dos recursos disponibilizados com gastos imobiliários nos Empreendimentos (Fundo de Caixa) observado o disposto na Cláusula 8.2.13.

8.2.10. As demais Liberações (Fundo de Caixa) ocorrerão sempre em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 4 (quatro) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, do cumprimento das respectivas Condições Precedentes, conforme previstas no Anexo "Condições Precedentes" e das condições descritas na cláusula a seguir, conforme aplicáveis.

8.2.11. A Devedora tem ciência de que nenhum Empreendimento (Fundo de Caixa) poderá receber recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) para custeio de despesas imobiliárias, sem que as seguintes condições tenham sido atendidas em:

(i) Recebimento, pela Securitizadora, do Cronograma de Obras do respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa) que deva receber recursos para custeio de despesas imobiliárias, até a Data de Verificação do mês imediatamente anterior ao mês no qual a Devedora pretende que o respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa) receba a recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) pela primeira vez;

(ii) Celebração de aditamento ao presente instrumentos para a inclusão do Cronograma de Obras do respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa) no Anexo "Cronograma de Obras" previamente à Data de Verificação do mês no qual a Devedora pretende que o respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa) receba a recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) pela primeira vez. Ou seja, a título de exemplificação, caso a Devedora deseje receber recursos provenientes de um Liberação (Fundo de Caixa) em relação a determinado Empreendimento (Fundo de Caixa) no mês de fevereiro de 2025, deverá (a) ter entregado o Cronograma de Obras relacionado ao referido Empreendimento (Fundo de Caixa) até a Data de Verificação do mês de janeiro de 2025; e (ii) ter incluído o respectivo Cronograma de Obras no Anexo "Cronograma de Obras" até a Data de Verificação de fevereiro de 2024; e

(iii) Recebimento, pela Securitizadora, de Relatório de Medição atualizado relativo ao respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa).

8.2.12. A Devedora tem ciência, ainda, de que nenhum Empreendimento (Fundo de Caixa) poderá receber recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) para custeio de despesas não imobiliárias, sem que a Securitizadora tenha recebido um pedido preparado pela Devedora indicado as despesas não imobiliárias a serem incorridas no desenvolvimento dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) no mês seguinte, e esse pedido deve incluir os comprovantes dos pagamentos das despesas não imobiliárias realizados com os recursos da Liberação (Fundo de Caixa) disponibilizada no mês anterior (se aplicável).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

8.2.13. Caso a Securitizadora e o Agente Fiduciário constatem que a Devedora não utilizou integralmente os recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa), i.e., caso ainda exista saldo de uma Liberação (Fundo de Caixa) em poder da Devedora, esse saldo será descontado da Liberação (Fundo de Caixa) imediatamente seguinte.

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

8.2.15. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Caixa, devendo esta enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

8.2.16. Uma vez encerradas as obras de um Empreendimento (Fundo de Caixa), conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no respectivo Fundo de Caixa relacionado ao Empreendimento (Fundo de Caixa) concluído será mantido no Fundo de Caixa para atendimento das necessidades do Empreendimento (Fundo de Caixa) cujas obras ainda não tenham sido concluídas.

8.2.17. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento (Grand Paysage) e do Empreendimento (Passeo), conforme atestado em Relatório de Medição, eventual excedente ainda existente no Fundo de Caixa deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos.

Capítulo
Vencimento Antecipado

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora 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 1 (um) Dia Útil contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Crédito

(iii) Contratação de dívidas adicionais àquelas existentes na data da celebração deste instrumento e não relacionadas ao financiamento dos Empreendimentos Garantia pela Devedora e/ou Garantidores, sendo certo, contudo, que os Fiadores, Caroline, Camilla, Matheus, Emanuel, Marcos, Paulo e CCP são, desde já, autorizados a conceder garantia fidejussória, na forma de aval ou fiança, bem como a contrair dívidas;

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

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

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

(vii) Protesto de títulos contra a Devedora e/ou 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$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) Descumprimento, a partir da presente data, de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelos Garantidores de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(ix) Decretação, a partir da presente data, de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional;

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

(xi) Caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda (observada a venda das Unidades já permitida nos termos dos Documentos da Operação), venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os seus ativos mobiliários e imobiliários;

Garantias

(xii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e nos Contratos de Garantia;

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

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

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

(xvi) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(xvii) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a (i) 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), até que a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

respectiva obra alcance 50% (cinquenta por cento) de evolução física; ou (ii) 10,0% (dez por cento), a partir do momento em que a respectiva obra supere 50% (cinquenta por cento) de evolução física (exclusive); com relação ao Cronograma de Obras;

(xviii) Descumprimento de um *covenant* estabelecido neste instrumento;

(xix) Descumprimento do LTV Máximo, sem a devida recomposição nos termos e prazos exigidos neste instrumento;

Societário

(xx) Transformação do tipo societário da Devedora (salvo se 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 significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, ressalvada a Reorganização Societária Autorizada;

(xxii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se for necessário para implementar a Reorganização Societária Autorizada e desde que mantido o controle acionário, direto ou indireto, da Devedora e dos Garantidores;

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

(xxiv) Redução de capital social da Devedora;

(xxv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

Formalização

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

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

(xxix) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

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

Destinação de Recursos

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

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

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

Seguros

(xxxiv) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos deste instrumento, sem que este seja contratado ou renovado em até 30 (trinta) dias contados da constatação da falta de contratação ou de renovação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(xxxv) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro, sem que o respectivo saneamento ocorra em até 30 (trinta) dias contados da constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial;

Atividades da Devedora e Garantidores

(xxxvi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

(xxxvii) 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, sendo certo que o não cumprimento de decisões que ainda possam ser objeto de recurso não será considerado um descumprimento para os fins deste item;

(xxxviii) 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 que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

Compliance

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

(xl) 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Gerais

(xli) 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;

(xlii) Constituição de qualquer Ônus sobre as 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 contados da constatação;

(xliii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xliv) Não apresentação do TVO no prazo estabelecido para tanto na Cláusula 13.1.; e

(xlv) Não apresentação do termo de liberação das garantias envolvidas na Dívida Existente (que sejam Garantias da Operação), no prazo estabelecido para tanto na Cláusula 13.1.

9.1.1. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

9.1.2. 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.

9.1.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

9.1.4. 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, pelas Devedoras e pelos Garantidores.

9.2. Convocação. Salvo pelo previsto na Cláusula 9.2.1., abaixo, 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

9.2.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos itens (i), (iv), (v), (vi), (xxx), (xxxi) e/ou (xlviii) da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado".

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 (Jardim dos Parques), serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

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

9.4. Declaração de Vencimento Antecipado. Observado o disposto na Cláusula 9.2.1. acima, o vencimento antecipado será declarado em Assembleia (CRI), de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida assembleia.

9.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas (Jardim dos Parques), a Devedora e/ou os Garantidores obrigam-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 (Jardim dos Parques).

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

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

Capítulo
Despesas

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

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 das Devedoras, portanto, são de responsabilidade destas, conforme previsto nos Termos de Emissão.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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 da Integralização (NC) 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 Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas com os recursos do Fundo de Despesas.

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) Valores relacionados às Garantias (Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente) depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(ii) Fundo de Despesas;

(iii) Devedora, com recursos próprios; e

(iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

10.3.4. Em razão do disposto acima, caso, após o item (i) da Cláusula acima, 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, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI para 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

10.3.7. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, caso os Titulares dos CRI não concordem em realizar o aporte de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais Despesas da Operação necessárias ou, ainda, caso a Assembleia (CRI) convocada para deliberar sobre esta matéria não for instaurada por falta de quórum, a Securitizadora 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, nos termos permitidos pela Lei 14.430.

10.3.8. 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.

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

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

10.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação.

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

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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



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. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização (NC), em valor equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

10.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

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

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

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

Capítulo
Tributos

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

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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



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

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

Capítulo
Assembleia (CRI)

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

Capítulo
Obrigações Adicionais

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 em 31 de dezembro de cada ano, e auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(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 em 31 de dezembro de cada ano, e auditadas por auditor independente registrado na CVM;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

(d) Declaração de Veracidade e Adimplência, atual e assinada, juntamente com a entrega das demonstrações financeiras previstas no item (a) e (b), acima.

(e) Sempre que solicitado pela Securitizadora, as matrículas atualizadas dos Imóveis, sendo certo que esse pedido somente poderá ser realizado a cada 1 (um) ano;

(f) Sempre que solicitado pela Securitizadora, laudos de avaliação atualizados dos Imóveis, sendo certo que esse pedido somente poderá ser realizado a cada 1 (um) anos;

(g) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Devedora e/ou qualquer Garantidor envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior em até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(l) 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;

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

(n) Em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data da Emissão, cópia do resultado da auditoria inicial dos Direitos Creditórios (Vendas) realizada pelo Agente de Monitoramento.

(ii) Comprovar que os Empreendimentos (Garantia), enquanto estejam em obras, têm os respectivos Seguros contratados e que estes indicam a Securitizadora como beneficiária. A comprovação aqui prevista deve ser feita em até 60 (sessenta) dias contados da primeira Data de Integralização (NC);

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

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

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

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

(v) Observado que todas as Despesas da Operação serão pagas com os recursos do Fundo de Despesas, arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas e dos CRI, nos termos deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a:

(a) Todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3, CVM e Anbima;

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

(c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da Operação, Documentos da Operação e/ou Garantias, tais como Agente Fiduciário, Escriturador das Notas e Instituição

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Custodiante, agente de garantias (se aplicável), banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco (se aplicável), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;

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

(vii) 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;

(viii) Não constituir regime de afetação ou patrimônio de afetação sobre os Empreendimentos (Garantia);

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

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

(xi) 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”;

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

(xiii) 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;

(xiv) Comparecer a Assembleias (CRI), sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI;

(xv) 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;

(xvi) Não se manifestar na mídia sobre a emissão das Notas ou dos CRI objeto, conforme disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(xvii) Abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, salvo nas hipóteses previstas no artigo 54, §2º, da Resolução CVM 160;

(xviii) 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;

(xix) 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;

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

(xxi) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições) 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;

(xxii) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente;

(xxiii) Apresentar o TVO, em até 3 (três) meses contados da Data de Emissão, prorrogáveis por igual período desde que comprovado o atendimento, pela Devedora, de todas as eventuais solicitações e/ou exigências da prefeitura municipal competente, ou por outros órgãos competentes; e

(xxiv) Apresentar o termo de liberação das garantias envolvidas na Dívida Existente (que sejam Garantias da Operação) em até 30 (trinta) dias, contados da primeira Data de Integralização.

Capítulo
Declarações

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(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, além daquelas aqui previstas;

(xi) Não dependem economicamente de qualquer uma das Partes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;

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

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

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

(vi) Com exceção dos Processos Existentes (exclusivamente em relação ao Fiador Marcos), não há qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, 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) Salvo com relação com o que está sendo discutido, em boa-fé, nas esferas administrativa ou judicial, 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;

(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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

adotadas no Brasil;

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

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

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

(xii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo, desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições) 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 (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), investigação,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

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

(xviii) A Devedora está apta para figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, os quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante do conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos em conformidade com a Resolução CMN 5.118;

(xix) Tem conhecimento e concordam, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos Titulares dos CRI; e

(xx) Está ciente e anui que os Seguros devem ser contratados e endossados à Securitizadora no prazo previsto no item (ii) da Cláusula 13.1. e, a partir de então, todos e quaisquer recursos oriundos do prêmio dos referidos Seguros deverão ser depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

14.3. Declarações da Devedora e dos Garantidores sobre os Créditos Imobiliários, Garantias e Imóveis. A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, a respeito dos respectivos Créditos Imobiliários, Garantias e Imóveis, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) Com exceção das condições suspensivas indicadas nos Contratos de Garantia (onde aplicável), 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, com exceção daqueles constituídos em garantia das Operações;

(ii) As obras dos Imóveis 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

construções;

(iii) Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis ou às 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 aos Imóveis ou às Unidades, ou, ainda, a alguma área adjacente;

(v) Os Imóveis não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

(vi) Os Imóveis atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, 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 aos Imóveis;

(viii) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, 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, ao Agente Fiduciário e ao Agente de Monitoramento, 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 aos Imóveis, 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.

14.4. 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

Capítulo
Indenização

15.1. Indenização. A partir da data de assinatura deste instrumento, a Devedora e os Garantidores se obrigam a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Devedora, pelos Garantidores e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste instrumento e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Devedora serem falsas, incorretas ou inexatas; (iii) dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais e/ou arbitrais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros relacionados aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis, inclusive mas não exclusivamente relacionados a danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado (com a concordância da Securitizadora em relação ao escritório contratado) ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais e/ou arbitrais, sucumbência, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora, ou ainda danos causados exclusivamente por esta por sua culpa ou dolo, desde que devidamente comprovada a culpa ou o dolo, conforme aplicável.

15.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Devedora e/ou os Garantidores, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido pela Securitizadora e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada. Os custos aqui previstos devem ser pagos pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora nesse sentido.

15.1.2. A obrigação de indenização prevista neste Capítulo abrange, inclusive o reembolso de custas processuais, arbitrais e honorários advocatícios de sucumbência e contratação que venham a ser incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa.

15.1.3. 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.

15.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de culpa ou dolo exclusivamente da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada ao *fee flat* recebido pela Securitizadora para fins de estruturação dos CRI.

Capítulo
Direito de Retenção

16.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou aos respectivos Garantidores será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Devedora e/ou 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

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

Capítulo
Término

18.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques).

18.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

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

18.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos na Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

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

Capítulo
Registros

19.1. Arquivamentos (Atos Societários). Os Atos Societários serão devidamente arquivados na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s).

19.1.1. Os protocolos dos respectivos Atos Societários perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) devem ser realizados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data.

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

19.2. Registros. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser registrados em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

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

19.2.2. O registro deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o(s) o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) deve ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

contados da respectiva data de protocolo e enviado, no referido prazo, pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

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

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

19.5. 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.

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

19.6.1. 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, arquivamento e/ou averbação descumprido.

Capítulo
Comunicações

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

Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.
CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.
Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.
Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Caroline Soares de Oliveira Pinelli
Camilla Reis Pinelli
Matheus Reis Pinelli
Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Marcos Aurelio Pinelli
Paulo Cesar Pinelli

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial
CEP 06.454-020, Barueri, SP
At.: Camilla Reis Pinelli
Tel.: (11) 4688-0769
E-mail: camilla@eben.com.br

Bari Securitizadora S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.941, 1º andar, Conjuntos 101/102, Jardim Paulistano
CEP 01.452-000, São Paulo, SP
At.: Ana Carolina Marcondes de Castro
Telefone: (11) 3562-9081
E-mail: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br e carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

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

20.2.1. 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.

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

20.3.1. 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

21.1. 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.

21.2. 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.

21.3. 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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.

21.4. 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.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

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

21.5. 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.

21.6. 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.

21.7. 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, conforme orientação expressa dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

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

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

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

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

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

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

21.8. 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.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques) tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. 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.

21.11. 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 4°, do Código de Processo Civil.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

21.14. Disponibilização aos Investidores: A Devedora e os Garantidores autorizam expressamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora e os Garantidores nos termos da Cláusula 14.1. acima, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar n.º 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual, enquanto a declaração do imposto de renda deverá ser mantida em sigilo, para uso exclusivo da Securitizadora e o Agente Fiduciário.

21.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.16. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

Capítulo
Legislação Aplicável e Foro

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

22.1. 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.

22.2. 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, SP, 30 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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Página de Assinaturas

Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

Bari Securitizadora S.A.

Nome: Gabrielle Franz Monteiro
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 453.170.428-28
E-mail: gabrielle.monteiro@barisecuritizadora.com.br

Nome: Anete Pereira Santana
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 354.666.488-41
E-mail: anete.santana@barisecuritizadora.com.br

Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nome: Caroline Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócia Administradora
CPF n.º: 407.333.308-94
E-mail: caroline@eben.com.br

Nome: Camilla Reis Pinelli
Cargo: Sócia Administradora
CPF n.º: 407.518.968-61
E-mail: camilla@eben.com.br

Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Página de Assinaturas

Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

Caroline Soares de Oliveira Pinelli
CPF n.º: 407.333.308-94
E-mail: caroline@eben.com.br

Camilla Reis Pinelli
CPF n.º: 407.518.968-61
E-mail: camilla@eben.com.br

Matheus Reis Pinelli
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

Marcos Aurelio Pinelli
CPF n.º: 086.856.558-03
E-mail: marcos@eben.com.br

Paulo Cesar Pinelli
CPF n.º: 033.125.978-89
E-mail: paulo@eben.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Anexo

Cronogramas de Pagamento

Período	Data de Pagamento Lastro	Pagamento de Juros?	Tai
1	22-jan-25	Sim	0,0000%
2	20-fev-25	Sim	0,0000%
3	20-mar-25	Sim	0,0000%
4	24-abr-25	Sim	0,0000%
5	22-mai-25	Sim	0,0000%
6	23-jun-25	Sim	0,0000%
7	22-jul-25	Sim	0,0000%
8	21-ago-25	Sim	0,0000%
9	22-set-25	Sim	0,0000%
10	22-out-25	Sim	0,0000%
11	21-nov-25	Sim	0,0000%
12	22-dez-25	Sim	0,0000%
13	22-jan-26	Sim	0,0000%
14	24-fev-26	Sim	0,0000%
15	20-mar-26	Sim	0,0000%
16	23-abr-26	Sim	0,0000%
17	21-mai-26	Sim	0,0000%
18	22-jun-26	Sim	0,0000%
19	22-jul-26	Sim	0,0000%
20	20-ago-26	Sim	0,0000%
21	22-set-26	Sim	0,0000%
22	23-out-26	Sim	0,0000%
23	23-nov-26	Sim	0,0000%
24	22-dez-26	Sim	0,0000%
25	21-jan-27	Sim	0,0000%
26	22-fev-27	Sim	0,0000%
27	22-mar-27	Sim	0,0000%
28	23-abr-27	Sim	0,0000%
29	20-mai-27	Sim	0,0000%
30	22-jun-27	Sim	0,0000%
31	22-jul-27	Sim	0,0000%
32	20-ago-27	Sim	0,0000%
33	22-set-27	Sim	0,0000%
34	22-out-27	Sim	0,0000%
35	23-nov-27	Sim	0,0000%
36	22-dez-27	Sim	0,0000%
37	20-jan-28	Sim	0,0000%
38	22-fev-28	Sim	0,0000%
39	22-mar-28	Sim	0,0000%
40	24-abr-28	Sim	0,0000%
41	22-mai-28	Sim	0,0000%
42	23-jun-28	Sim	0,0000%
43	20-jul-28	Sim	0,0000%
44	22-ago-28	Sim	0,0000%
45	21-set-28	Sim	0,0000%
46	23-out-28	Sim	0,0000%
47	24-nov-28	Sim	0,0000%
48	21-dez-28	Sim	0,0000%
49	22-jan-29	Sim	2,4419%
50	26-fev-29	Sim	2,4131%
51	22-mar-29	Sim	2,6757%
52	20-abr-29	Sim	2,6956%
53	22-mai-29	Sim	2,7550%
54	21-jun-29	Sim	2,8556%
55	20-jul-29	Sim	2,9629%
56	22-ago-29	Sim	3,0050%
57	20-set-29	Sim	3,2340%
58	23-out-29	Sim	3,2948%
59	26-nov-29	Sim	3,4717%
60	20-dez-29	Sim	3,7340%
61	22-jan-30	Sim	3,7967%
62	21-fev-30	Sim	3,9416%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

63	21-mar-30	Sim	4,2826%
64	23-abr-30	Sim	4,3598%
65	22-mai-30	Sim	4,6690%
66	21-jun-30	Sim	4,8986%
67	22-jul-30	Sim	5,1919%
68	22-ago-30	Sim	5,4471%
69	20-set-30	Sim	5,8836%
70	22-out-30	Sim	6,2648%
71	25-nov-30	Sim	6,7391%
72	20-dez-30	Sim	7,3951%
73	22-jan-31	Sim	7,9708%
74	20-fev-31	Sim	8,7300%
75	20-mar-31	Sim	9,7500%
76	24-abr-31	Sim	10,6960%
77	22-mai-31	Sim	12,2263%
78	23-jun-31	Sim	13,9574%
79	22-jul-31	Sim	16,3505%
80	21-ago-31	Sim	19,6657%
81	22-set-31	Sim	24,6834%
82	22-out-31	Sim	33,0455%
83	21-nov-31	Sim	49,8019%
84	22-dez-31	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Anexo
Condições Precedentes

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

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

Condições Precedentes
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção ao Anúncio de Encerramento).
Inscrição da Securitizadora como titular das Notas perante o Escriturador.
Recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, da Opinião Legal.
Recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria.
Registro do Termo de Securitização na B3.
Emissão da totalidade dos CRI.
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central.
Arquivamento do Ato Societário (Jardim dos Parques) na Junta Comercial do Estado de SP.
Arquivamento do Ato Societário (Parque das Macieiras) na Junta Comercial do Estado de SP
Arquivamento do Ato Societário (CCP) na Junta Comercial do Estado de SP.
Arquivamento do Ato Societário (Terra Prometida) na Junta Comercial do Estado de SP.
Registro do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Termo de Emissão (Parques das Macieiras) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Contrato de AFP (Jardim dos Parques) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Contrato de AFP (Terra Prometida) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Contrato de AFP (Jardim das Aveleiras) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Prenotação do Contrato de AFI (Grand Paysage) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Prenotação do Contrato de AFI (Amendoeiras) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Prenotação do Contrato de AFI (Passeo) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Constatação, pela Securitizadora, de que as procurações previstas nos Contratos de Garantia foram celebradas, bem como são válidas e vigentes, conforme documentos societários disponibilizados pela Devedora e/ou Garantidoras, conforme o caso.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora.
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.
Integralização do montante mínimo dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
Encerramento da Oferta.

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.

2. Condições Precedentes (Liberações (Fundo de Caixa)). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que qualquer Liberação (Fundo de Caixa) possa ocorrer:

Condições Precedentes
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes aplicáveis Liberação 1.
Recebimento, pela Securitizadora, do respectivo termo de liberação das garantias envolvidas na Dívida Existente e que sejam Garantias da Operação.
Evidência da constituição dos Fundos;
Registro do Contrato de AFI (Grand Paysage) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Registro do Contrato de AFI (Amendoeiras) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Registro do Contrato de AFI (Passeo) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Jardim dos Parques para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado de SP.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Terra Prometida para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado de SP.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Jardim das Aveleiras para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado de SP.
Constatação, pela Securitizadora, de que a Securitizadora consta como beneficiária de todos os Seguros, nos termos exigidos nos Termos de Emissão.
Constatação, pela Securitizadora, de que as regras exigidas na Cláusula "Fundo de Caixa" para que uma Liberação (Fundo de Caixa) possa ser realizada estão devidamente atendidas.
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição atualizado a respeito das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), aplicáveis, observado que, nos termos exigidos pela Cláusula "Fundo de Caixa", exclusivamente para a primeira Liberação (Fundo de Caixa) o cumprimento desta Condição Precedente específica não será exigido.
Recebimento, pela Securitizadora, de solicitação de recursos para custeio de despesas não imobiliárias dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) aplicáveis, nos termos exigidos pela Cláusula "Fundo de Caixa".
Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos da Liberação anterior (se aplicável) foram integral e corretamente aplicados, nos termos dos Termos de Emissão.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação não haverá descumprimento dos LTV Máximo.
Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos existentes no Fundo de Caixa são suficientes para realização da respectiva Liberação (Fundo de Caixa) à Devedora, nos termos da Cláusula "Fundo de Caixa".
Constatação, pela Securitizadora, de que o cronograma previsto no Anexo "Cronograma de Obras" dos Termos de Emissão não foi descumprido, admitindo-se os atrasos previstos nos respectivos Termos de Emissão.
Integralização dos CRI em montante suficiente para a realização da respectiva Liberação (Fundo de Caixa) à Devedora.
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora.

Observações: a constatação prevista acima será realizada pela Securitizadora e exclusivamente com base em Relatórios de Medição e Relatórios de Monitoramento disponibilizados à Securitizadora.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Anexo
Destinação de Recursos

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

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**" ou "**Empreendimentos Destinatários**"):

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

Imóvel	Empreendimento	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	Empreendimento (Grand Paysage)	162.657 a 163.142	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Projetada 4,AV VL Piracangagua, Bairro Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
2	Empreendimento (Vila Francesa)	126.208	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
3	Empreendimento (Residence)	139.474	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Estrada Municipal do Piracangagua, Gleba B, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
4	Empreendimento (Passeo)	174.908	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Lote Área B02-A, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.** *(CNPJ n.º 38.138.307/0001-26)*

2. A situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) é a seguinte:

Tabela 2: Tabela 1: identificação da situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	Empreendimento (Grand Paysage)	R$ 55.835.000,00	sim	Não	não
2	Empreendimento (Vila Francesa)	R$ 3.300.000,00	sim	Não	Não
3	Empreendimento (Residence)	R$ 3.000.000,00	sim	Não	Não
4	Empreendimento (Passeo)	R$ 0,00	não	Não	Não

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

Tabela 3: Identificação da distribuição do uso dos recursos entre o(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Empreendimento (Grand Paysage)	28,29%
2	Empreendimento (Vila Francesa)	48,03%
3	Empreendimento (Residence)	15,49%
4	Empreendimento (Passeo)	8,19%

4. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

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

7. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com Cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

9. 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.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e

(iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

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

12. 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

13. 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 Termo de Emissão (Jardim dos Parques), na forma prevista neste instrumento.

14. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

15. 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 4: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóvel	Empreendimento	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1ºSemestre/27
1	Grand Paysage	R$ 1.955.316,73	R$ 3.152.589,26	R$ 7.052.883,60	R$ 5.471.099,58	R$ 191.990,14
2	Vila Francesa	R$ 0,00	R$ 223.707,85	R$ 1.130.693,46	R$ 0,00	R$ 604.138,06
3	Residence	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 601.198,28	R$ 0,00
4	Passeo Comercial	R$ 318.067,78	R$ 647.522,54	R$ 1.791.492,14	R$ 2.056.993,96	R$ 346.909,51

Imóvel	Empreendimento	2ºSemestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28	1ºSemestre/29	2ºSemestre/29
1	Grand Paysage					
2	Vila Francesa	R$ 3.666.589,31	R$ 4.208.466,32	R$ 6.020.529,68	R$ 3.392.460,02	R$ 5.426.188,55
3	Residence	R$ 0,00	R$ 843.895,41	R$ 860.607,84	R$ 1.564.559,59	R$ 700.511,83
4	Passeo Comercial					

Imóvel	Empreendimento	1º Semestre/30	2º Semestre/30	1ºSemestre/31	2ºSemestre/31	1º Semestre/32
1	Grand Paysage					
2	Vila Francesa	R$ 3.020.602,23	R$ 2.562.814,15			
3	Residence	R$ 1.310.676,02	R$ 728.532,30	R$ 1.363.103,06	R$ 882.922,96	R$ 902.937,82
4	Passeo Comercial					

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.

16. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em julho e janeiro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de junho de 2025 e o segundo em 15 de dezembro de 2025 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Valor Total da Operação	*R$ (==)*

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

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

17. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

18. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

19. Observada a possibilidade prevista no item 19 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

20. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) (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 Termo de Emissão (Jardim dos Parques), incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

21. 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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Anexo

Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

Despesas Flat CRI (iniciais)	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa de Pré-Registro B3	R$ 17.490,00	R$ 17.490,00
Taxa de Registro ANBIMA	R$ 2.631,51	R$ 2.631,51
Taxa de Registro Oferta Públicas ANBIMA	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Taxa Fiscalização CVM	R$ 18.900,00	R$ 18.900,00
Coordenador Líder (Estruturação, Distribuição e Coordenação)	Conforme Contrato de Distribuição	
Implantação Agente Fiduciario	R$ 21.000,00	R$ 25.098,61
Implantação Custódia CCI	R$ 5.000,00	R$ 5.534,03
Registro CCI (Custodiante)	R$ 10.000,00	R$ 11.068,07
Assessor Legal NFA	R$ 135.000,00	R$ 157.950,16
Assessor Legal VNP	R$ 85.000,00	R$ 99.450,10
Securitizadora	R$ 52.000,00	R$ 57.553,96
Registro AF RGI	R$ 576.351,20	R$ 576.351,20
Registro RTD	R$ 100.000,00	R$ 100.000,00
Diagramação	R$ 11.000,00	R$ 11.000,00
Servicer Carteira	R$ 3.225,00	R$ 3.890,70
Diligência Contratos	R$ 17.200,00	R$ 20.750,39

Despesas Recorrentes CRI	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa Adm Securitizadora*	R$ 38.400,00	R$ 42.501,38
Custodiante	R$ 10.000,00	R$ 11.068,07
Agente Fiduciário*	R$ 16.000,00	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário (Destinação dos Recursos)	R$ 1.200,00	R$ 1.365,97
Servicer Carteira	R$ 34.800,00	R$ 41.983,35
Auditoria	R$ 7.500,00	R$ 7.500,00
Banco Escriturador/Liquidante	R$ 10.200,00	R$ 10.200,00
Escrituração NC	R$ 12.000,00	R$ 13.659,65

(1) Despesas. As Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes listadas na tabela acima serão tratadas sempre de forma proporcional entre as Notas, para todos os efeitos, e serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do valor de desembolso da primeira Integralização (CRI); e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas será recomposto de acordo com a Cascata de Pagamento e, na sua insuficiência, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela prestação de serviços de estruturação dos CRI, no valor previsto na tabela acima, flat, livre de impostos, taxas e/ou tributos, a ser pago em uma única parcela em até o 5 (cinco) dias corridos da data da primeira integralização dos CRI ;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal previsto na tabela acima, livre de impostos, taxas e/ou tributos, **devidos anualmente**, , devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) dias corridos da data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ou até a Data de Vencimento, conforme o caso;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devido à Securitizadora, em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia, um remuneração adicional, equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, livres de impostos, taxas e/ou tributos, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, devendo ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamentos ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, emissão de novas séries da mesma emissão e/ou reestruturação dos CRI, realização de assembleias de titulares dos CRI, elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação, pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, custos relacionados a emissão de carta de titularidade Cetip, outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado, além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (ii) ofertas de resgate e repactuação; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação positiva do CDI, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

(a) será devido o pagamento único no valor previsto na tabela acima, referente a primeira parcela da remuneração da custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor previsto na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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

(e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor previsto na tabela acima a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, serão devidas parcelas anuais no valor previsto na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a Operação seja cancelada, o valor de implantação descrito neste item "a" será devido a título de *"abort fee"* devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação;

(c) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor previsto na tabela acima sendo a primeira parcela devida em 15 de junho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "c" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

(d) em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

(e) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês

(iv) remuneração do Escriturador, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Escriturador das Notas e dos CRI no montante previsto na tabela acima, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die;

(v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual previsto na tabela acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal previsto na tabela acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(vi) a remuneração inicial e recorrente do Agente de Monitoramento e do Agente de Medição, conforme os valores informados na tabela acima;

(vii) a remuneração dos Assessores Legais, a título de Despesa Inicial, conforme valor estipulado na tabela acima, observado o disposto na proposta de honorários do assessor legal;

(viii) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da Oferta e com valor mínimo previsto em lei, a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso de ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: conforme tabela de preços ANBIMA,; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(ix) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(x) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(b) despesas com reestruturação:

(c) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(e) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(g) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(xi) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste instrumento;

(j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(n) eventuais custos adicionais que a Securitizadora julgue necessário e vise facilitar o operacional da Operação, desde que aprovados pela Devedora; e

(o) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

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 nos Termos de Emissão 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, bem como eventuais despesas necessárias para a manutenção, cobrança ou gestão dos Direitos Creditórios e das Garantias;

(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;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Anexo

Fórmulas

(1) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas (Jardim dos Parques) será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Notas (Jardim dos Parques), pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas (Jardim dos Parques), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNE\ x\ C$$

Onde:

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

VNE = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = Número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de janeiro, será utilizado o número-índice IPCA divulgado no mês de dezembro, referente ao mês de novembro.

NIk-1 = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em Nik.

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior; e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro período de capitalização, será considerado prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

dut = número de dias úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo *dut* um número inteiro. Para a primeira Data de Pagamento, o *dut* será considerado com 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

- Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emitente deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia (CRI), do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia (CRI) em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;

- Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

- Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia (CRI) não seja realizada no prazo indicado no Termo de Emissão (Jardim dos Parques), a emitente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia (CRI) ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e

- Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia (CRI), a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

(2) **Remuneração**. A Remuneração das Notas (Jardim dos Parques) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{dut}},$$

Onde:

i = 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento).

dup = Conforme acima definido.

dut = Conforme acima definido.

(3) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = (VNA\ x\ TAi)$$

Onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos";

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

(4) **LTV**. o LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \left(\frac{Saldo\ Devedor\ do\ CRI}{Estoque + Direitos\ Creditórios + Valor\ do\ Fundo\ de\ Caixa}\right)$$

Onde:

Estoque = a soma do valor das Unidades em estoque dos Empreendimentos Garantia, sendo que o valor das Unidades em estoque dos Empreendimentos Garantia será calculado com base no preço por metro quadrado das últimas 10 (dez) vendas dos respectivos Empreendimentos Garantia.

Direitos Creditórios = valor presente da carteira de Direitos Creditórios *(Vendas)* dos Empreendimentos Garantia, conforme descrito no Relatório de Monitoramento.

Valor do Fundo de Caixa = saldo existente no Fundo de Caixa.

(5) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Prêmio de Pagamento Antecipado = Saldo Devedor x 2,00%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Anexo

Imóveis Garantia

Empreendimento (Grand Paysage)

- Proprietário: o proprietário do(s) Imóvel(is) Garantia abaixo é a Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ sob o n.º 42.547.169/0001-06);
- Empreendimento: o(s) Imóvel(is) Garantia abaixo integra(m) (são Unidades) do empreendimento imobiliário desenvolvido pela Fiduciante denominado "Grand Paysage";
- Cartório: a(s) matrícula(s) abaixo é(são) do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP;

Imóvel Unidade)	Matrícula
Q02L01	162.666
Q02L02	162.667
Q02L03	162.668
Q02L05	162.670
Q02L06	162.671
Q02L07	162.672
Q03L01	162.673
Q03L02	162.674
Q03L03	162.675
Q03L04	162.676
Q03L05	162.677
Q03L06	162.678
Q03L09	162.681
Q04L02	162.683
Q04L07	162.688
Q04L09	162.690
Q04L12	162.693
Q04L13	162.694
Q05L02	162.696
Q05L03	162.697
Q05L05	162.699
Q05L08	162.702
Q05L11	162.705
Q05L12	162.706
Q05L13	162.707
Q05L14	162.708
Q05L23	162.717
Q05L24	162.718
Q06L12	162.735
Q06L16	162.739
Q06L31	162.754
Q07L01	162.756
Q08L03	162.774
Q08L04	162.775
Q08L05	162.776
Q08L06	162.777
Q08L07	162.778
Q08L08	162.779
Q08L09	162.780
Q08L50	162.821
Q09L13	162.837
Q09L17	162.841
Q09L18	162.842
Q10L03	162.849
Q10L04	162.850
Q10L05	162.851
Q10L06	162.852
Q10L08	162.854
Q10L09	162.855
Q10L10	162.856
Q11L01	162.867
Q11L02	162.868
Q11L03	162.869
Q11L04	162.870
Q11L05	162.871
Q11L06	162.872
Q11L07	162.873
Q11L08	162.874
Q11L09	162.875

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Q11L10	162.876
Q11L11	162.877
Q11L12	162.878
Q11L13	162.879
Q11L14	162.880
Q11L15	162.881
Q11L16	162.882
Q11L17	162.883
Q11L18	162.884
Q11L19	162.885
Q12L01	162.886
Q12L02	162.887
Q12L04	162.889
Q12L05	162.890
Q12L06	162.891
Q12L07	162.892
Q12L09	162.894
Q12L10	162.895
Q13L01	162.898
Q13L02	162.899
Q13L03	162.900
Q13L04	162.901
Q13L05	162.902
Q13L06	162.903
Q13L07	162.904
Q13L14	162.911
Q13L15	162.912
Q13L17	162.914
Q13L18	162.915
Q13L19	162.916
Q13L20	162.917
Q14L01	162.918
Q14L02	162.919
Q14L03	162.920
Q14L05	162.922
Q14L06	162.923
Q14L07	162.924
Q14L08	162.925
Q14L09	162.926
Q14L10	162.927
Q14L11	162.928
Q14L12	162.929
Q14L18	162.935
Q14L24	162.941
Q14L25	162.942
Q14L26	162.943
Q14L27	162.944
Q15L03	162.947
Q15L05	162.949
Q15L06	162.950
Q15L07	162.951
Q15L08	162.952
Q15L09	162.953
Q15L21	162.965
Q17L11	162.990
Q17L12	162.991
Q17L13	162.992
Q17L14	162.993
Q19L08	163.014
Q19L14	163.020
Q19L16	163.022
Q20L08	163.032
Q20L13	163.037
Q20L17	163.041
Q20L19	163.043
Q21L04	163.047
Q21L05	163.048
Q21L08	163.051
Q21L09	163.052
Q21L10	163.053
Q21L11	163.054
Q21L13	163.056
Q21L14	163.057
Q22L05	163.077
Q22L06	163.078
Q23L02	163.099
Q23L03	163.100

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Q23L05	163.102
Q23L07	163.104
Q23L11	163.108
Q24L02	163.114
Q24L03	163.115
Q24L04	163.116
Q24L05	163.117
Q24L07	163.119
Q24L08	163.120
Q24L09	163.121
Q24L10	163.122
Q24L11	163.123
Q24L12	163.124
Q24L13	163.125
Q25L03	163.129
Q25L05	163.131
Q25L06	163.132
Q25L08	163.134
Q25L10	163.136
Q25L11	163.137
Q25L12	163.138
Q01L01	162.657
Q01L02	162.658
Q01L03	162.659
Q01L04	162.660
Q01L05	162.661
Q01L06	162.662
Q01L07	162.663
Q01L08	162.664
Q01L09	162.665

Empreendimento (Amendoeiras)

- Proprietário: o proprietário do(s) Imóvel(is) Garantia abaixo é a Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ sob o n.º 30.912.031/0001-80);
- Empreendimento: o(s) Imóvel(is) Garantia abaixo integra(m) o empreendimento imobiliário denominado “Amendoeiras”, com Unidades;
- Cartório: a(s) matrícula(s) abaixo é(são) do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP;

Imóvel Unidade)	Matrícula
10	162.141
23	162.154
35	162.166
37	162.168
42	162.173
54	166.076
55	166.077
56	166.078
61	166.083
62	166.084
64	166.086
68	162.185
84	166.088
85	166.089
86	166.090
88	166.092
89	166.093
90	166.094
92	166.096
96	166.100

Empreendimento (Passeo)

- Proprietário: o proprietário do(s) Imóvel(is) Garantia abaixo é a Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (CNPJ sob n.º 38.138.307/0001-26);
- Cartório: a(s) matrícula(s) abaixo é(são) do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP;

Unidade	Matrícula
N/A	174.908

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Anexo

Seguros

Os Seguros que devem ser contratados para o Empreendimento (Garantia), cujas obras estejam em andamento, são os seguintes:

Seguro de Engenharia	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R$)
Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica	R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
Seguro Responsabilidade Civil	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R$)
Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (i) Erro de Projeto – OC + IM; (ii) Lucros cessantes de terceiros; (iii) Demolições (quando aplicável); (iv) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (v) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (vi) Danos Morais ao Proprietário da obra; (vii) Poluição Súbita; (viii) Despesas de defesa em Juízo; e (ix) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.	R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Anexo

Cronograma de Obras

Este anexo conterá o(s) Cronograma(s) de Obras, quando estes estiverem disponíveis e, uma vez validados pelo Agente de Medição, serão incluídos aqui por meio de aditamento a este instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

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 a Incorrer*
Relatórios Complementares	• *Balancetes.*
Relatório – Gestão de Cobrança	• *Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança* • *Projeções de Distratos.*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Anexo

Modelo de Relatório da Devedora

Ao {Agente de Monitoramento}
{==},
CEP {==}, {==}, {==}
At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

	Documentos Iniciais
1	*Matrícula do imóvel*
2	*Minuta padrão dos contratos de compra e venda*
3	*Plano de contas financeiro padrão*
4	*Quadro de áreas dos Empreendimentos*
5	*Todos os compromissos de compra e venda*
6	*Contrato social ou Estatuto social*
7	*Extratos bancários desde o início dos Empreendimentos*
8	*Relatório de Contas Pagas desde o início dos Empreendimentos*
9	*Relatório de Contas Recebidas desde o início dos Empreendimentos*
10	*Estudo de viabilidade do Projeto (Entender pedido de exclusão)*
11	*Lista de premissas operacionais*
12	*Tabela de venda do lançamento*

	Documentos Recorrentes de Envio Mensal
1	*Composição suporte das contas patrimoniais (mês -1)*
2	*Balancete fiscal (mês -1)*
3	*Documentos comerciais (QR´s, distratos e aditivos)*
4	*Extrato completo de clientes*
5	*Tabela de vendas*
6	*Extratos bancários (contas correntes e aplicações)*
7	*Cópia de todos os Contratos de Direitos Creditórios(Vendas) (e aditivos) celebrados no mês anterior*
8	*Cópia de todos os Contratos de Financiamento (e aditivos) celebrados no mês anterioro*
9	*Razão contábil (mês -1)*
10	*Relatório de contas recebidas*
11	*Relatório de contas pagas*
12	*Comprovante de pagamento do Imposto (Presumido) aplicável para o mês anterior*
13	*Comprovante de pagamento da Corretagem aplicável para o mês anterior*

	Documentos Recorrentes de Envio Trimestral
1	*Certidão estadual ou detalhamento das pendências*
2	*Certidão municipal ou detalhamento das pendências*
3	*Certidão federal ou detalhamento das pendências*
4	*Certidão Trabalhista ou detalhamento das pendências*
5	*Certidão do FGTS ou detalhamento das pendências*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Anexo

Modelo de Boletim de Subscrição

Devedora

***Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.912.031/0001-80, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Notas (Jardim dos Parques) ("**Devedora**").*

Subscritor

***Bari Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60, 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 63.000 (sessenta e três mil) Notas (Jardim dos Parques), com valor nominal unitário de R$ 600,00 (seiscentos reais) em 30 de dezembro de 2024 ("**Notas (Jardim dos Parques)**") por meio da celebração do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. ("**Termo de Emissão (Jardim dos Parques)**").* *A emissão das Notas (Jardim dos Parques) 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 (Jardim dos Parques) serão vinculados como lastro.* *A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas (Jardim dos Parques), nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**").* *Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.* *A emissão das Notas (Jardim dos Parques) foi realizada e o Termo de Emissão (Jardim dos Parques) foi celebrado com base nas deliberações tomadas nos atos societários da Devedora e Garantidores, conforme aplicável, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.*

Cálculo da Subscrição

Qtde. de Notas subscritas	*Série das Notas Subscritas*	*Valor Nominal Unitário:*	*Valor de integralização:*
{==}	*Série {==}*	*R$ {==} ({==} reais)*	*Conforme previsto no Termo*

Integralização

A Securitizadora, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão (Jardim dos Parques), firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão, privada, da Devedora. A integralização de Notas (Jardim dos Parques) ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Termo de Emissão (Jardim dos Parques).	
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 Termo de Emissão (Jardim dos Parques).	*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 Termo de Emissão (Jardim dos Parques); e (iii) que os recursos utilizados para a integralização de Notas (Jardim dos Parques) não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998.*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

{Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição} _____ ***Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.***	*{Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição}* _____ ***Bari Securitizadora S.A.***

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Anexo

Modelo de Declaração de Adimplência e Veracidade

{Local}, {Data}

À

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, conjuntos 101 e 102

CEP 01452-000, São Paulo -SP CNPJ n.º 10.608.405/0001-60

Ref.: ***Oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da {Número da Emissão dos CRI} emissão, em Série Única, da {Razão Social da Securitizadora}, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}***

{Razão Social da Devedora}*, sociedade com sede na {Endereço da Devedora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Devedora} neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("****Devedora****"), no âmbito da {Número de Emissão dos CRI} emissão, em Série Única, de certificados de recebíveis imobiliários da {Razão Social da Securitizadora}, sociedade com sede na {Endereço da Securitizadora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Securitizadora} ("****Securitizadora****"), os quais serão (i) objeto de distribuição pública de colocação, sob regime de {Regime de Colocação}, perfazendo o montante total de R$ {Valor Total da Oferta}, que terá o(a)* ***{Razão Social do Intermediário Líder}****, sociedade com sede na {Endereço do Intermediário Líder}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Intermediário Líder} como Intermediário Líder ("****CRI****", "****Intermediário Líder****" e "****Oferta****", respectivamente); (ii) lastreados em créditos imobiliários oriundos das { Notas Comerciais} escriturais emitidas pela Devedora por meio do {Definição do Termo de Emissão (Jardim dos Parques)}, celebrado em {Data de Celebração do Termo de Emissão (Jardim dos Parques)} pela Devedora, a Securitizadora e determinados garantidores previstos no referido instrumento ("****Termo de Emissão (Jardim dos Parques)****"); e (iii) emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da {Número da Emissão dos CRI}ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}. ("****Termo de Securitização****"), celebrado em {Data de Celebração do Termo de Securitização} entre a Securitizadora e {Razão Social do Agente Fiduciário}, sociedade com sede na {Endereço do Agente Fiduciário}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Agente Fiduciário}; declara, em caráter irrevogável e irretratável, que:*

(i) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;

(ii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(iii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;

(iv) Não se encontram em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Termo de Emissão (Jardim dos Parques);

(v) Que se encontra em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e dos demais Documentos da Operação;

(vi) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação;

(vii) Na data do início da Oferta, todas as informações prestadas no Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e demais Documentos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

da Operação, e em qualquer outro documento relacionado à Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(viii) *As informações prestadas à Securitizadora, para estruturação e coordenação da Oferta constituem todas as informações relevantes sobre a Devedora e os garantidores previstos no Termo de Emissão (Jardim dos Parques);*

(ix) *Cumpriu e cumprirá, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;*

(x) *Cumpriu com todas as condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, necessárias até a presente data;*

(xi) *Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputacional e/ou sobre seus resultados operacionais e suas atividades que não tenham sido informados à Securitizadora que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Securitizadora, no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;*

(xii) *É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, , por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;*

(xiii) *As declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação permanecem integralmente suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;*

(xiv) *Inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Oferta;*

(xv) *Inexiste, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Devedora e/ou de seus respectivos representantes legais, conforme o caso, para a realização da Oferta;*

(xvi) *Inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos documentos da Oferta;*

(xvii) *Não houve, desde a Data de Emissão, notificação, intimação ou citação sobre qualquer processo ou procedimento, que, se existente, seria relacionado nas certidões da Devedora, conforme aplicável, que se encontra em processo de obtenção junto aos órgãos competentes na comarca da sede da Devedora, ou relativamente ao endereço de cada um de seus estabelecimentos, exceto por eventuais notificação, intimação ou citação que tenham ocorrido no âmbito dos Processos Existentes;*

(xviii) *Não (a) ocultou nenhuma informação que possa afetar a Oferta ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruiu, suprimiu ou ocultou nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas;*

(xix) *As declarações estipuladas neste instrumento são feitas sob livre e espontânea vontade da declarante;*

(xx) *Não constatou a existência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou em sua posse; (b) ao incentivo à*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção;

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

(xxii) *Não está em curso (a) a liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas Afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou por suas Afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e*

(xxiii) *Não constatou a existência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias*

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Emissão (Jardim dos Parques).

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Anexo

Cláusulas Obrigatórias

O(A)(Os)(As) ***COMPRADOR(A,ES,AS)****, declara(m) ter ciência e concorda(m) expressamente de que a* ***VENDEDORA*** *obteve financiamento para custeio da construção, junto à {****Qualificação da Securitizadora****} ("****SECURITIZADORA****"), oferecendo à Securitizadora, em garantia da dívida, a alienação fiduciária do terreno objeto do presente e suas acessões e/ou promovendo a cessão (inclusive, fiduciária) dos créditos decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento, com o que o(a)(os)(as)* ***COMPRADOR(A,ES,AS)*** *desde já concorda(m) e autoriza(m), estando ainda ciente(s) e de acordo quanto ao fato da presente avença estar subordinada aos procedimentos de aprovação junto à Securitizadora, credora da* ***VENDEDORA****, mesmo na hipótese de pagamento com recursos próprios do(a)(os)(as)* ***COMPRADOR(A,ES,AS)****, bem como que eventuais cobranças (incluindo a emissão de boletos bancários) poderão ser realizadas diretamente pela Securitizadora, independentemente da formalização de qualquer instrumento adicional. Ainda, declara(m) ter ciência e concorda(m) que as parcelas do preço da comercialização das unidades serão pagas através de boletos de cobrança bancária enviados pela VENDEDORA, emitidos em nome da Securitizadora, e os valores deverão ser pagos exclusivamente em conta corrente de titularidade da Securitizadora.*

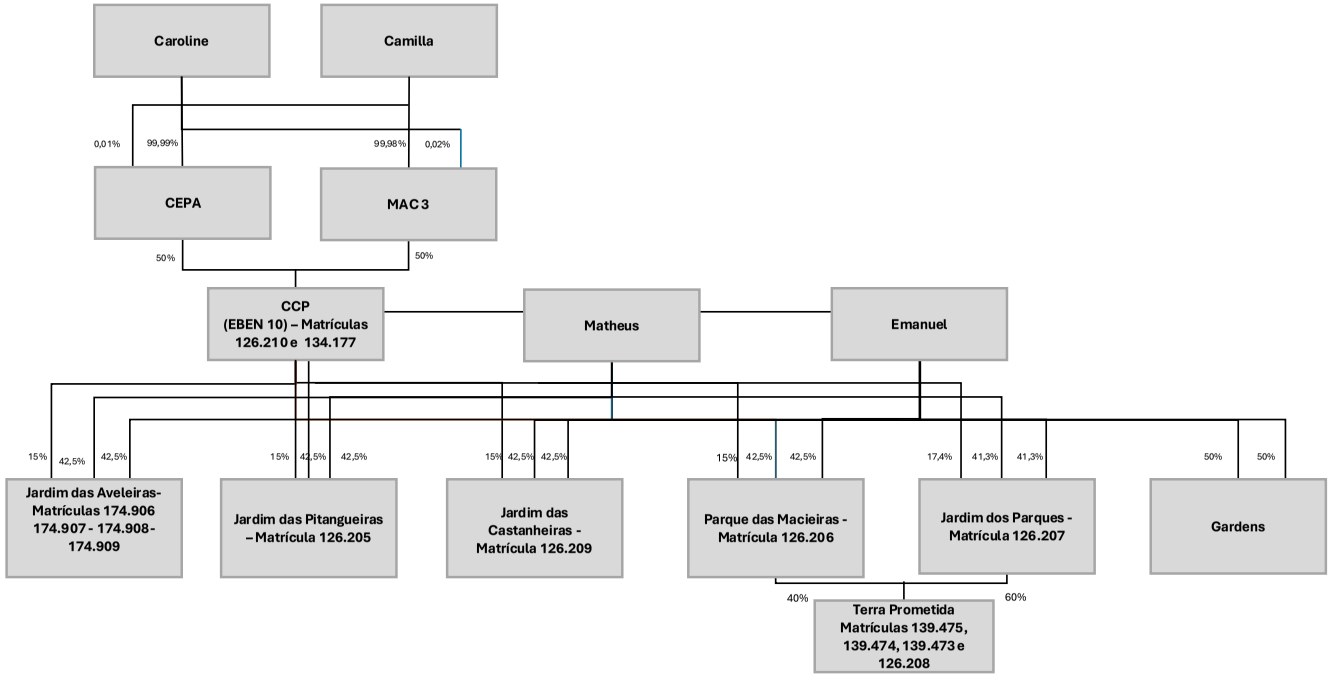
Parágrafo Único: *O(A)(Os)(As)* ***COMPRADOR(A,ES,AS)****, concorda(m) expressamente que eventual garantia já instituída em favor da Securitizadora pela* ***VENDEDORA*** *permanecerá íntegra até a total liquidação das obrigações assumidas pela* ***VENDEDORA*** *junto a Securitizadora, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento. Com a quitação pelo adquirente deverá haver a liberação da garantia, independente das OG ainda não terem sido quitadas.*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

Anexo
Reorganização Societária Autorizada

As Devedoras e Garantidores poderão realizar a Reorganização Societária Autorizada, que consiste em realizar as alterações societárias necessárias para que o organograma societário do grupo econômico das Devedoras e dos Garantidores passe do "Organograma Atual" para o "Organograma Pretendido" abaixo descritos, observadas as condições dispostas nos Termos de Emissão a respeito do tema:

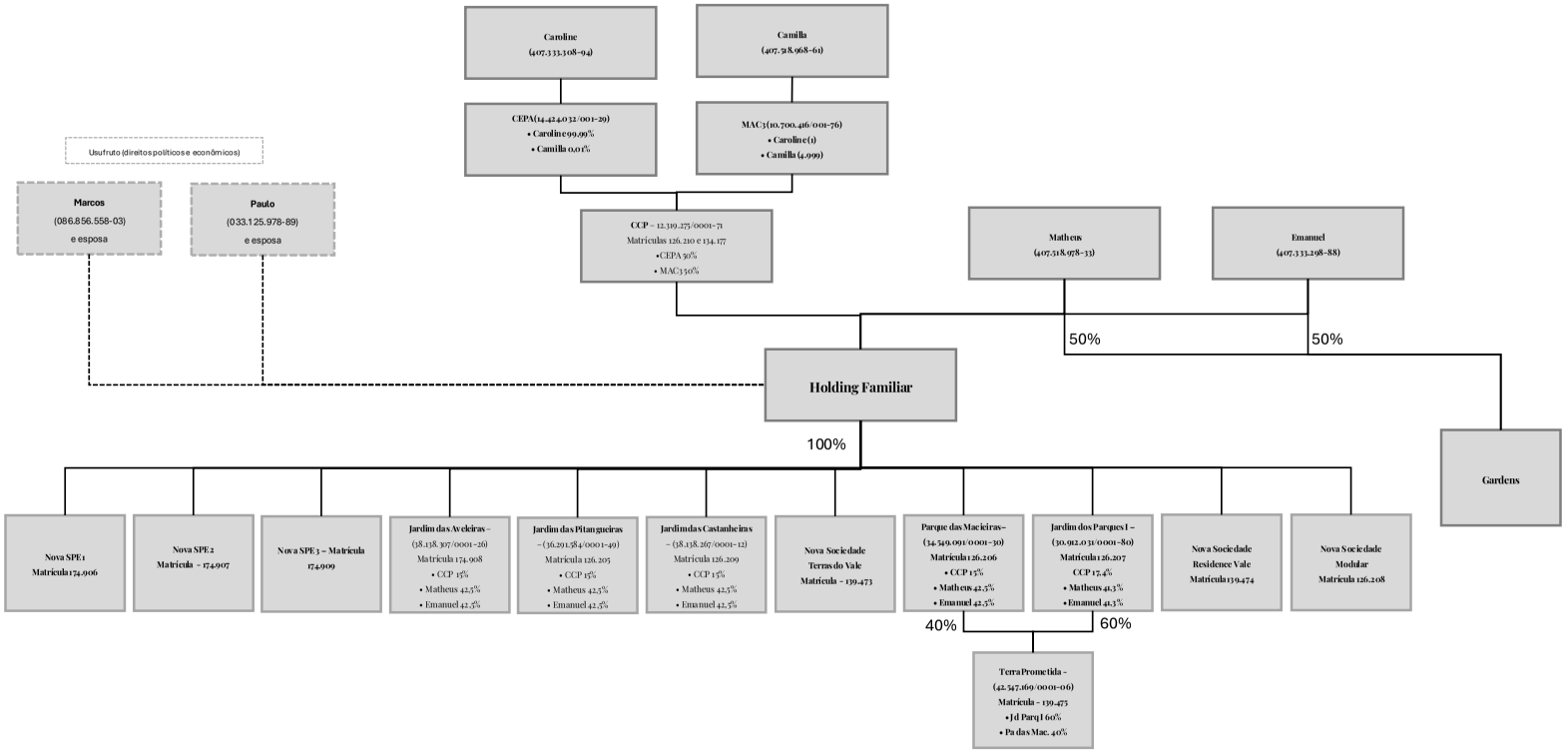
Organograma Atual



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.



Organograma Pretendido



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ont.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Matheus Reis Pinelli (CPF ***.518.978-**)

Emanuel Soares de Oliveira Pinelli (CPF ***.333.298-**)

Gabrielle Franz Monteiro (CPF ***.170.428-**)

Anete Pereira Santana (CPF ***.666.488-**)

Caroline Soares de Oliveira Pinelli (CPF ***.333.308-**)

Camilla Reis Pinelli (CPF ***.518.968-**)

Marcos Aurelio Pinelli (CPF ***.856.558-**)

Paulo Cesar Pinelli (CPF ***.125.978-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/QSMTV-5TDHQ-YVAUM-3XPEX.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO VII

TERMOS DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS





TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CELEBRADO POR

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
NA QUALIDADE DE EMITENTE E DEVEDORA

BARI SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
JARDIM DAS AVELEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI
CAMILLA REIS PINELLI
MATHEUS REIS PINELLI
EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI
MARCOS AURELIO PINELLI
PAULO CESAR PINELLI
NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.549.091/0001-30, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora, Garantidor AFP e Sociedade ("**Parque das Macieiras**");

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas (Parque das Macieiras) ("**Bari**");

Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.912.031/0001-80, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiador e Garantidor AFP ("**Jardim dos Parques**");

CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.319.275/0001-71, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiador e Garantidor AFP ("**CCP**");

Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Andar 30, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.547.169/0001-06, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiador, Garantidor AFI, Garantidor CF e Sociedade ("**Terra Prometida**");

Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na Alameda Cauaxi, n.º 293, Sala 1817, Alphaville, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 38.138.307/0001-26, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiador, Garantidor AFI, Garantidor CF e Sociedade ("**Jardim das Aveleiras**");

Caroline Soares de Oliveira Pinelli, brasileira, empresária, casada em regime de separação total de bens, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 52.740.428-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 407.333.308-94, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiadora ("**Caroline**");

Camilla Reis Pinelli, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 52.774.835-3

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 407.518.968-61, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiadora ("**Camilla**");

Matheus Reis Pinelli, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 52.498.041-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 407.518.978-33, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiador e Garantidor AFP ("**Matheus**");

Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 52.740.429-9 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 407.333.298-88, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP na qualidade de Fiador e Garantidor AFP ("**Emanuel**");

Marcos Aurelio Pinelli, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 17.856.229 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 086.856.558-03, casado em regime de comunhão parcial de bens com Ana Lucia Gonçalves Reis Pinelli, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 22.511.087-8 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 109.563.118-73, ambos residentes e domiciliados na Avenida Cauaxi, n.º 329, Apartamento 502, Alphaville Industrial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiador ("**Marcos**"); e

Paulo Cesar Pinelli, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.583.855 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 033.125.978-89, casado em regime de comunhão parcial de bens com Giovana Montanhini Soares de Oliveira Pinelli, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 18.599.055-1 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o n.º 081.063.068-01, ambos residentes e domiciliados na Avenida Cauaxi, n.º 329, Apartamento 802, Alphaville Industrial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Fiador ("**Paulo**").

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:

"AFI"	As alienações fiduciárias sobre os Imóveis Garantia, 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"	As alienações fiduciárias sobre as Participações e as Distribuições, nos termos deste instrumento e dos Contratos de AFP.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



"Agente de Medição"	É qualquer uma das seguintes empresas: (i) **Engebanc Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91; (ii) **Plataforma Trinus Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00; e/ou (iii) **Entecki Gerenciamento e Planejamento Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.848.737/0001-27.
"Agente de Monitoramento"	A **AXIS serviços FINANCEIROS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.
"Agente Fiduciário" e "Escriturador das Notas"	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"Reorganização Societária Autorizada"	A reorganização societária descrita no Anexo "Reorganização Societária Autorizada", que envolverá as empresas do grupo econômico das Devedoras e das Garantidores, observado o disposto na Cláusula "Reorganização Societária Autorizada".
"Amortização Extraordinária Compulsória"	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa pelas Devedoras, ou seja, a Amortização Extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora.
"Amortização Extraordinária"	A Amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo elas Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Compulsória.
"Amortização Ordinária"	A Amortização 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 Atualizado

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	de cada Nota (Parque das Macieiras), 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.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia (CRI)"	Uma assembleia especial de investidores (Titulares dos CRI), que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
"Ato Societário (Securitizadora)"	A ata de reunião do conselho de administração da Securitizadora, realizada em 29 de agosto de 2022, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n.º 20226946894 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI, conforme indicada no Termo de Securitização.
"Ato Societário (CCP)"	O Reunião de Sócios da CCP, por meio do qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Jardim dos Parques)"	O Reunião de Sócios da Jardim dos Parques, por meio do qual se aprovou a realização da Operação e a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Parque das Macieiras)"	O Reunião de Sócios da Parque das Macieiras, por meio do qual se aprovou a realização da Operação e a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Ato Societário (Terra Prometida)"	O Reunião de Sócios da Terra Prometida, por meio do qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Jardim da Aveleiras)"	O Reunião de Sócios da Jardim das Aveleiras, por meio do qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ato Societário (Jardim dos Parques); (ii) Ato Societário (Parque das Macieiras); (iii) Ato Societário (CCP); (iv) Ato Societário (Terra Prometida); (v) Ato Societário (Jardim das Aveleiras); e (vi) Ato Societário (Securitizadora).
"Atualização Monetária"	A variação acumulada do IPCA.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, 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"	Cada boletim de subscrição de Notas, cujo modelo consta no Anexo "Modelo de Boletim de Subscrição".
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas da Operação até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração das Notas (Parque das Macieiras) (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (iv) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária das Notas (Parque das Macieiras) (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) Pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas (Parque das Macieiras), se aplicável; (vi) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária das Notas (Parque das Macieiras), se aplicável; (vii) Recomposição do Fundo de Caixa, até o Valor Mínimo do Fundo de Caixa, se aplicável; (viii) Retenção, para a liberação às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva Data de Verificação, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios (Vendas) equivalentes ao valor mensal de Impostos (Presumido) para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável, desde que as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações pecuniárias decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo o atendimento ao LTV; (ix) Retenção, para a liberação às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva data de pagamentos dos CRI, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios (Vendas) equivalentes ao valor mensal da Corretagem para o mês anterior (aplicável nos casos em que não houver o pagamento direto pelo adquirente das Unidades conforme previsto no respectivo Contrato de Direito Creditório), conforme apontado no Relatório de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	Monitoramento e desde que as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações pecuniárias decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo o atendimento ao LTV; (x) Disponibilização às Devedoras da Taxa do Empreendimento para o mês por meio de depósito na Conta da Devedora, a ser feito em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Verificação do respectivo mês, desde que as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, incluindo o atendimento ao LTV, observado que, uma vez concluídas todas as obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme atestado pelo Agente de Medição, a Taxa do Empreendimento deixará de ser devida e este item da Cascata de Pagamentos deixará de ser aplicável; (xi) Complementação do Fundo de Caixa, até o Valor do Fundo de Caixa, se aplicável; e (xii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão aplicados integralmente na Amortização Extraordinária Compulsória das Notas (Parque das Macieiras). Considerando que os Direitos Creditórios são Garantia de todas as Notas e que cada Termo de Emissão tem sua respectiva Cascata de Pagamentos, os Direitos Creditórios serão aplicados em ambas as Cascatas de Pagamento, sempre de forma proporcional entre as Notas.
"CCI (Parque das Macieiras)"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI (Jardim dos Parques)"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCI (Parque das Macieiras); e (ii) CCI (Jardim dos Parques).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"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 "**48EBARI**".
"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.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação no Anexo "Condições Precedentes".
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 51958-9, agência n.º 3721, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 13003392-4, agência n.º 0643, do Banco Santander S.A. (banco n.º 033), de titularidade da Devedora.
"Contrato de AFP (Terra Prometida)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações da Terra Prometida.
"Contrato de AFP (Jardim dos Parques)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações da Jardim dos Parques.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Contrato de AFP (Jardim das Aveleiras)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela respectiva Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a AFP sobre as Participações da Jardim das Aveleiras.
"Contratos de AFP"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de AFP (Jardim dos Parques); (ii) Contrato de AFP (Terra Prometida); e (iii) Contrato de AFP (Jardim das Aveleiras).
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelos Garantidores CF, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária e pelas Devedoras, por meio do qual será constituída a CF sobre todos os Direitos Creditórios.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, por meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.,* celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e as Devedoras.
"Contrato de Medição"	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
"Contrato de Monitoramento"	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
"Contratos de AFI (Grand Paysage)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Terra Prometida, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelas Devedoras, na qualidade de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	intervenientes, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Grand Paysage).
"Contratos de AFI (Amendoeiras)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Jardim dos Parques, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Amendoeiras).
"Contratos de AFI (Passeo)"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Jardim das Aveleiras, na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelas Devedoras, na qualidade de intervenientes, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Passeo).
"Contratos de AFI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de AFI (Grand Paysage); (ii) Contrato de AFI (Amendoeiras); e (iii) Contrato de AFI (Passeo).
"Contratos de Direitos Creditórios (Vendas)"	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios (Vendas) e pelo respectivo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios (Vendas). Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
"Contratos de Financiamento"	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios (Vendas) e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
"Contratos de Garantia"	É qualquer contrato por meio do qual se constitua uma Garantia. Para os fins deste instrumento, esses contratos são: (i) Termos de Emissão, para os fins da Fiança e dos Fundos; (ii) Contratos de AFI; (iii) Contratos de AFP; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	(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 instituição contratada nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a Oferta.
"Corretagem"	O valor mensal das despesas de comissionamento de intermediários na comercialização das Unidades em estoque, limitado a 6% (seis por cento) do valor de comercialização da respectiva Unidade.
"*Covenants*"	As obrigações estipuladas no Capítulo "LTV Máximo e *Covenants*" que devem ser respeitadas pela Devedora e pelos Garantidores durante a Operação.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques)"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) correspondentes à obrigação da Jardim dos Parques de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas (Jardim dos Parques), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão (Jardim dos Parques), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Jardim dos Parques, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) em relação às Notas (Jardim dos Parques), 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 (Jardim dos Parques).
"Créditos Imobiliários (Parques das Macieiras)"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão (Parques das Macieiras) correspondentes à obrigação da Parque das Macieiras de pagar a totalidade dos créditos oriundos das

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	Notas (Parques das Macieiras), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão (Parques das Macieiras), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Parque das Macieiras, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão (Parques das Macieiras) em relação às Notas (Parques das Macieiras), 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 (Parques das Macieiras).
"Créditos Imobiliários"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques); e (ii) Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras).
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Securitizadora.
"Cronograma de Obras"	Cada cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras de cada fase (conforme aplicável) de cada Empreendimento (Fundo de Caixa) aplicável, conforme estipulados no Anexo "Cronograma de Obras".
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento das Notas (Parque das Macieiras), conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão das Notas (Parque das Macieiras), conforme prevista na Cláusula "Data de Emissão".
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Integralização (NC)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



"Data de Verificação"	Será sempre o 2º (segundo) Dia Útil anterior a uma data de pagamento dos CRI.
"Declaração de Adimplência e Veracidade"	Declaração a ser firmada pela Devedora, em cada Data de Integralização (NC), cujo modelo consta do Anexo "Modelo de Declaração de Adimplência e Veracidade".
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação".
"Devedor(es) de Direitos Creditórios (Vendas)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios (Vendas), nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios (Vendas). Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
"Devedora"	A **Parque das Macieiras**.
"Devedoras"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Devedora; e (ii) Jardim dos Parques.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios (Vendas)"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios (Vendas) celebrado ou a ser celebrado, a partir desta data, que envolvem a comercialização das Unidades, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios (Vendas), na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas), bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
"Direitos Creditórios (Sobejo)"	Todo e qualquer valor devido a um Garantidor AFI em razão de sobejo decorrente da excussão de uma AFI de um Imóvel Garantia após a quitação do respectivo percentual das Obrigações Garantidas garantido pelo Imóvel Garantia em questão, nos termos da Lei.
"Direitos Creditórios"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Direitos Creditórios (Vendas); e (ii) Direitos Creditórios (Sobejo).
"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 das Sociedades, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, das Sociedades aos respectivos Garantidores AFP.
"Dívida Existente"	As obrigações assumidas pela Jardim dos Parques na Cédula de Crédito Bancário n.º 215/2021 e pela Parque das Macieiras na Cédula de Crédito Bancário n.º 216/2021, as quais foram emitidas em benefício da Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., inscrita no CNPJ n.º 05.684.234/0001-19, posteriormente cedidas para a Casa de Pedra Securitizadora de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	Crédito S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, e vinculadas, como lastro, da 13ª série da 1ª emissão da referida securitizadora, sendo certo que a Dívida Existente tem, como garantias, alguns dos ativos que serão constituídos em Garantia da presente Operação e que deverão ser liberados nos termos previstos neste instrumento.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Termos de Emissão; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Medição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletins de Subscrição; (ix) Aviso ao Mercado; (x) Anúncio de Início; (xi) Anúncio de Encerramento; (xii) Prospecto; (xiii) Lâmina; e (xiv) Quaisquer outros documentos e/ou aditamentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, ambiental, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Empreendimento (Grand Paysage)"	O empreendimento imobiliário denominado "Grand Paysage", em desenvolvimento pela Terra Prometida, nos respectivos Imóveis Garantia identificados no Anexo "Imóveis Garantia".
"Empreendimento (Amendoeiras)"	O empreendimento imobiliário denominado "Amendoeiras", em desenvolvimento pela Jardim dos Parques, nos respectivos Imóveis Garantia identificados no Anexo "Imóveis Garantia".
"Empreendimento (Passeo)"	O empreendimento imobiliário denominado "Passeo Comercial", a ser desenvolvido pela Jardim das Aveleiras, no respectivo Imóvel Garantia identificado no Anexo "Imóveis Garantia".
"Empreendimento (Deck e Parque)	Os empreendimentos imobiliários denominados "Deck do Lago e Parque", a serem desenvolvidos pela Terra Prometida, nos imóveis objeto das matrículas n.º 104.595 e 104.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP.
"Empreendimentos (Destinatários)"	Os empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas Devedoras ou pelas Controladas das Devedoras nos Imóveis Destinatários, conforme identificados no Anexo "Destinação de Recursos".
"Empreendimentos (Fundo de Caixa)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimentos (Grand Paysage); (ii) Empreendimento (Passeo); e (iii) Empreendimento (Deck e Parque).
"Empreendimentos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimentos (Destinatários); (ii) Empreendimentos (Garantia); e (iii) Empreendimentos (Fundo de Caixa).
"Empreendimentos (Garantia)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimentos (Grand Paysage); (ii) Empreendimento (Amendoeiras); e (iii) Empreendimento (Passeo).
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	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 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"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 as CCI são emitidas.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
"Fiadores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança, na qualidade de fiador. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **CCP**; (ii) **Terra Prometida**; (iii) **Parque das Macieiras**; (iv) **Jardim das Aveleiras;** (v) **Caroline**; (vi) **Camilla**; (vii) **Matheus**; (viii) **Emanuel**; (ix) **Marcos**; e (x) **Paulo;**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Fiança"	É a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, observadas as limitações aplicáveis a determinados Fiadores, nos termos da Cláusula "Fiança".
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas".
"Fundo de Caixa"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente às despesas gerais dos Empreendimentos (Fundo de Caixa). As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Caixa".
"Fundos"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Fundo de Caixa.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Fiadores; (ii) Garantidores AFI; (iii) Garantidores AFP; (iv) Garantidores CF; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	(v) Devedoras, para os fins dos Fundos.
"Garantidores AFI"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas é: (i) **Jardim dos Parques**; (ii) **Terra Prometida**; e (iii) **Jardim das Aveleiras**.
"Garantidores AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **CCP**; (ii) **Jardim dos Parques**; (iii) **Parque das Macieiras**; (iv) **Matheus**; e (v) **Emanuel**.
"Garantidores CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) **Jardim dos Parques**; (ii) **Terra Prometida**; e (iii) **Jardim das Aveleiras**.
"Habite-se"	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
"Imóveis Destinatários"	Os imóveis que serão objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificados no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóveis Garantia"	Os imóveis objeto das AFI, conforme identificados no Anexo "Imóveis Garantia" e nos Contratos de AFI.
"Imóveis"	São, quando mencionados em conjunto:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	(i) Imóveis Destinatários; e (ii) Imóveis Garantia.
"Imposto (Presumido)"	O Imposto (Presumido), que corresponde, na Data de Emissão, a 6,73% (seis inteiros e setenta e três por cento) do valor de venda de cada Unidade/Direito Creditório que seja Garantia da Operação, sendo certo que o valor do Imposto (Presumido) a ser liberado em relação ao valor de venda de cada Unidade/Direito Creditório deverá sempre corresponder à alíquota estipulada em lei para sociedades sob "lucro presumido".
"Instituição Custodiante"	A **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17.
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo cada tranche será uma "Integralização (CRI)", de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Integralização (NC)"	A integralização das Notas (Parque das Macieiras), pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas (Parque das Macieiras), sendo cada tranche será uma "Integralização (NC)", de acordo com o disposto neste instrumento.
"Investimentos Permitidos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A, pelo BR Partners Banco de Investimento S.A., ou outro banco com rating de crédito igual ou superior a AA+(br) pela Fitch Ratings ou equivalente; (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Lâmina"	A lâmina da Oferta, complementar ao Prospecto da Oferta, e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados às Devedoras, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"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 2 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 14.063"	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
"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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação (Fundo de Caixa)"	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Caixa à Devedora, observados os termos e condições da Cláusula "Fundo de Caixa" deste instrumento.
"Liberação 1"	A liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora às Devedoras, após o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à Liberação 1, mediante depósito na respectiva Conta da Devedora, nos termos da Cláusula "Liberações", no valor de R$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais), a serem formados proporcionalmente entre os recursos de integralização das Notas.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos das Integralizações (NC) à Devedora, incluindo a Liberação 1 e as Liberações (Fundo de Caixa) observados os termos e condições da Cláusula "Fundo de Caixa" deste instrumento.
"LTV Máximo"	O *loan to value* máximo de 75% (setenta e cinco inteiros por cento), conforme previsto na Cláusula "LTV Máximo" deste instrumento, a ser calculado nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Notas (Parque das Macieiras)"	Todas as notas comerciais emitidas pela Devedora por meio deste instrumento.
"Notas (Jardim dos Parques)"	Todas as notas comerciais emitidas pela Parque das Macieiras por meio do Termo de Emissão (Jardim dos Parques).
"Notas em Circulação"	Todas as Notas, excluídas aquelas que sejam detidas e/ou de titularidade das seguintes pessoas (físicas ou jurídicas): (i) Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Controladora (direta e/ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor; (iii) Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	(iv) Diretores ou conselheiros da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) Integrantes da administração da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (vi) Funcionários da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
"Notas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Notas (Jardim dos Parques); e (ii) Notas (Parque das Macieiras).
"Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	(iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Jardim dos Parques) e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques) não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Jardim dos Parques e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques) e/ou retardar a execução das Garantias.
"Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Parque das Macieiras e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou extraordinárias, além de tributos, e as demais Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou pela Instituição Custodiante em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e/ou dos direitos dos Titulares dos CRI; (iv) Qualquer outro montante devido pela Jardim dos Parques e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras) e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras) não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Parque das Macieiras e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras) e/ou retardar a execução das Garantias.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Obrigações Garantidas (Jardim dos Parques); e (ii) Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras).
"Oferta"	A distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	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 Oferta, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas 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, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas ou ações do capital social de uma Sociedade que sejam objeto de uma 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, observado o disposto neste instrumento a esse respeito.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (NC) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do 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 (Parque das Macieiras), conforme o caso.
"PMT"	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento das Notas (Parque das Macieiras) (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária), de acordo com o disposto neste instrumento.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização (NC), as Notas (Parque das Macieiras) serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário, nas datas de integralizações subsequentes as Notas (Parque das Macieiras) serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (NC) ou desde a última Data de Pagamento, inclusive, até a respectiva Data de Integralização (NC), exclusive.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de *break funding fee*, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, nas hipóteses específicas previstas neste instrumento. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Processos Existentes"	São, quando mencionados em conjunto: (i) o processo nº 0040305-36.2011.8.26.0068 referente à cobrança de despesas condominiais e ao Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0004346-18.2022.8.26.0068, ambos em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro de Barueri/SP do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (ii) o Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0016015-98.2024.8.26.0100 em trâmite na 35ª Vara Cível do Foro Central Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (iii) o Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0052320-52.2022.8.26.0100 em trâmite na 34ª Vara Cível do Foro Central Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (iv) a Execução de Título Extrajudicial nº 1155113-18.2023.8.26.0100 em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao Agravo de Instrumento nº 2198286-50.2024.8.26.0000 e à Apelação Cível nº 1001996-46.2024.8.26.0011 julgados pela 17ª Câmara de Direito Privado, Seção de Direito Privado 2 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; e (v) a Execução Fiscal nº 5004394-69.2022.4.03.6144 em trâmite na 1ª Vara Federal de Barueri do Tribunal Regional Federal da 3ª Região.
"Prospecto"	O (i) *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160; e, posteriormente, (ii) *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Relatório da Devedora"	O relatório contendo as informações indicadas no Anexo "Relatório da Devedora", a ser elaborado e entregue pela Devedora à Securitizadora, nos termos deste instrumento.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelo assessor legal da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo definido pelo Coordenador Líder, 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 e ao Coordenador Líder.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução das obras de cada uma das fases dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme aplicável, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição e entregue à Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à respectiva Data de Verificação de cada mês. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações (Fundo de Caixa).
"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à respectiva Data de Verificação de cada mês, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas) e dos Direitos Creditórios (Vendas) e demais informações previstas neste instrumento.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Notas (Parque das Macieiras), 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

"Resgate Antecipado Compulsório"	O Resgate Antecipado realizado de forma obrigatória, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas (Parque das Macieiras), conforme previstas neste instrumento.
"Resgate Antecipado Facultativo"	O Resgate Antecipado realizado de forma facultativa pela Devedora, ou seja, o Resgate Antecipado realizado exclusivamente por decisão da Devedora.
"Resgate Antecipado"	O Resgate realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
"Resgate Programado"	O Resgate realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
"Resgate"	É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado de todas as Notas (Parque das Macieiras), de maneira a quitar o principal devido.
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118 de 1º de fevereiro de 2024.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Resolução CVM 60"	A Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Securitizadora"	A **Bari**.
"Seguros"	Os seguros indicados no Anexo "Seguros", que devem ser contratados pelas Devedoras e/ou pelos respectivos Garantidores AFI para os Empreendimentos Garantia (que estejam em fase de obras) e que devem ter a Securitizadora como única beneficiária.
"Sociedades"	As sociedades cujas Participações são objeto das AFP. Para os fins deste instrumento, as Sociedades são: (i) **Jardim dos Parques**; (ii) **Terra Prometida**; e (iii) **Jardim das Aveleiras**.
"Taxa do Empreendimento"	O montante equivalente a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) mensais, que será disponibilizado mensalmente à Devedora, com recursos dos Direitos Creditórios (Vendas) de acordo com o

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

	disposto na Cascata de Pagamentos, e que serão utilizados pela Devedora para pagamento de custos dos Empreendimentos.
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Emissão (Parque das Macieiras)"	O presente instrumento.
"Termo de Emissão (Jardim dos Parques)"	O *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.,* celebrado pela Jardim dos Parques, na qualidade de Devedora e emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
"Termos de Emissão"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Termo de Emissão (Jardim dos Parques); e (ii) Termo de Emissão (Parque das Macieiras).
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.,* celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"TVO"	Termo de verificação de obras do Empreendimento (Grand Paysage) a ser emitido pela prefeitura municipal competente.
"Unidades"	São as unidades imobiliárias (existentes ou futuras, conforme aplicáveis), pertencentes aos Empreendimentos Garantia, as quais, uma vez individualizadas, também integram a definição de "Imóveis Garantia".
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor das Despesas Iniciais envolvidas na Oferta, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para a constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 147.857,24 (cento e quarenta e sete mil oitocentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos).
"Valor do Fundo de Caixa"	O valor necessário para conclusão de todas as obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme atestado em Relatório de Medição.
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário Atualizado, se aplicável) das Notas (Parque das Macieiras) objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, conforme o caso, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável nas hipóteses estabelecidas neste instrumento.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo, o qual é equivalente a R$ 73.929,00 (setenta e três mil novecentos e vinte e nove reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Caixa"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Caixa, a todo tempo, o qual é equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário das Notas (Parque das Macieiras), conforme previsto na Cláusula "Valor Nominal Unitário".
"Valor Nominal Unitário Atualizado"	O valor nominal unitário das Notas (Parque das Macieiras) atualizado, conforme previsto na Cláusula "Atualização Monetária do 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;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

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

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

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

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

(xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras dos Termos de Emissão.

Seção
Considerações Preliminares

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

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

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

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

Seção
Capítulos e Cláusulas

Capítulo
Autorizações e Requisitos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

1.2. Colocação e Negociação. A colocação das Notas (Parque das Macieiras) 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 (Parque das Macieiras) 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 (Parque das Macieiras) 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 (Parque das Macieiras) 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 (Parque das Macieiras), o titular anterior das Notas (Parque das Macieiras) deverá comunicar o Escriturador das Notas acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular, observado, ainda, que, nesta hipótese, o titular anterior das Notas (Parque das Macieiras) deverá comunicar a Devedora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da referida negociação.

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

1.4.3. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador das Notas deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



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 (Parque das Macieiras) será realizada em série única.

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

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

2.4. Administração dos Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras). As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras) serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras) e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

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

2.6. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio das Notas (Parque das Macieiras) 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 (incluindo custas judiciais, extrajudiciais, arbitrais 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.

Capítulo
Características das Notas (Parque das Macieiras)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

3.2. Data de Emissão. A Data de Emissão das Notas (Parque das Macieiras) será o dia 30 de dezembro de 2024.

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

3.4. Prazo e Data de Vencimento. As Notas (Parque das Macieiras) terão prazo de 2.548 (dois mil quinhentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas (Parque das Macieiras), nos termos deste instrumento.

3.5. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas (Parque das Macieiras) será de R$ 400,00 (quatrocentos reais), na Data de Emissão.

3.6. Quantidade. Serão emitidas 63.000 (sessenta e três mil) Notas (Parque das Macieiras) em total.

3.7. Valor total da Emissão das Notas (Parque das Macieiras). O valor total de emissão das Notas (Parque das Macieiras) é de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão.

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

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

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

3.9.2. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), sempre de forma proporcional entre as Notas.

3.9.3. O valor de uma Integralização (NC) estará sempre limitado ao montante da respectiva Integralização (CRI), sendo que as Notas poderão ser integralizadas com deságio, na mesma medida do deságio que vier a ser aplicado na Integralização (CRI), devendo o deságio ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, consequentemente, à totalidade das respectivas Notas integralizadas em uma mesma Data de 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).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

3.9.7. Após a realização do depósito acima mencionado, as obrigações de pagamento dessa integralização pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo que os comprovantes de depósito serão considerados como recibos pela Devedora, para os fins acima.

3.9.8. *Distribuição Parcial.* Sem prejuízo do acima disposto, será admitida a subscrição e integralização parcial das Notas (sempre de forma proporcional entre elas), desde que subscrito e integralizado o montante mínimo de CRI, conforme indicado no Termo de Securitização. Assim, as Notas (Parque das Macieiras) que não forem efetivamente subscritas e integralizadas serão canceladas pela Devedora, sendo certo que, o presente instrumento, assim como os demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá ser aditado, sem necessidade de aprovação pela Assembleia (CRI), para retificar a quantidade de Notas (Parque das Macieiras) emitidas, valor total da emissão e demais ajustes aplicáveis.

3.9.9. Os recursos das Integralizações (NC) serão disponibilizados à Devedora nos termos da Cláusula "Liberações".

3.10. Liberações. As Liberações serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.10.1. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a seguir com as retenções e/ou liberações dos itens abaixo, quanto aos recursos oriundos da primeira Integralização (CRI), e, portanto, da primeira Integralização (NC), disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

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

(ii) Disponibilização à Devedora do valor da Liberação 1, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à Liberação 1;

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(iv) Constituição do Fundo de Caixa.

3.10.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a deduzir dos recursos oriundos das demais Integralizações (CRI) (e, portanto, das demais Integralizações (NC)) existentes na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os recursos necessários para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Complementação do Fundo de Despesas, até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso este esteja abaixo do referido limite mínimo; e

(ii) O saldo dos recursos da respectiva integralização após as aplicações estipuladas no item (i) acima, se existente, será utilizado para complementação do Fundo de Caixa.

3.10.3. Os recursos necessários para atendimento dos itens previstos nas Cláusulas 3.10.1 e 3.10.2. serão tratados sempre de forma proporcional entre todas as Notas integralizadas.

3.10.4. A disponibilização de recursos do Fundo de Caixa à Devedora será realizada por meio das Liberações (Fundo de Caixa) e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula "Fundo de Caixa".

3.10.5. Os recursos de uma Liberação serão disponibilizados à Devedora no mesmo dia em que as condições exigidas para que a referida Liberação possa ser feita tenham sido integralmente cumpridas, desde que (i) o atendimento das condições aqui mencionadas; e (ii) o recebimento, na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, dos recursos de Integralização (CRI) necessários para a realização da Liberação possa ser feita; tenham ocorrido até às 16h00 (dezesseis horas) do dia em questão. Caso algum dos itens aqui previsto tenha sido atendido após às 16h00 (dezesseis horas) do respectivo dia, os valores referentes à respectiva Liberação serão disponibilizados à Devedora no Dia Útil imediatamente seguinte.

3.11. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Liberação será realizada até o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa) conforme descritas no Anexo "Condições Precedentes".

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

3.11.2. 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.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

3.11.4. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, via Assembleia (CRI).

3.11.5. 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, salvo se de forma diversa for estabelecido em Assembleia (CRI). Assim, se algum ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação, salvo se de forma diversa for estabelecido na Assembleia (CRI).

3.11.6. 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.

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

3.13.2. Os recursos provenientes dos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão de titularidade das Devedoras. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los às Devedoras, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula 18.2. e no Termo de Securitização, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários são parte do Patrimônio Separado e após a quitação das Obrigações Garantidas, eventuais recursos existentes deverão ser restituídos às Devedoras, nos termos deste instrumento.

3.13.3. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos na Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

3.14. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Notas (Parque das Macieiras).

3.15. 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 no website da Emissora, observado que se houver qualquer alteração na legislação atual que exija a publicação de outra forma, todas e quaisquer despesas eventualmente relacionadas a tais publicações serão arcadas pela Securitizadora com recursos oriundos do Patrimônio Separado, assim consideradas como Despesas da Operação.

3.16. 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 (Parque das Macieiras).

3.17. Classificação de Risco. As Notas (Parque das Macieiras) não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

Capítulo
Pagamento das Notas (Parque das Macieiras)

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

4.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente conforme a Atualização Monetária, calculada nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.3. Remuneração. As Notas (Parque das Macieiras) farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

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

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

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

4.4. Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.4.1. A Amortização Ordinária das Notas (Parque das Macieiras) será realizada na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento indicada(s) para tanto no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no referido Anexo.

4.4.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Amortização das Notas (Parque das Macieiras) devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização proporcional dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários (Parque das Macieiras) e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias, na Amortização das Notas integralizadas, sempre de forma proporcional, nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos. Ademais, e nos termos da Cláusula "Fundos", acordam as Partes que os recursos existentes no Fundo de Caixa poderão ser utilizados para o pagamento ordinário das Obrigações Garantidas sempre que referida utilização não acarrete no desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Caixa.

4.4.4. Os valores devidos a título de Amortização das Notas (Parque das Macieiras) serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4.5. A Devedora deve realizar a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas (Parque das Macieiras) na forma prevista na Cascata de Pagamentos (se aplicável), conforme o disposto neste instrumento a esse respeito.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

4.4.6. A Amortização das Notas (Parque das Macieiras) deve sempre abranger, proporcionalmente, todas as Notas (Parque das Macieiras).

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

4.4.8. Considerando que as Notas (Parque das Macieiras) não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual Amortização Extraordinária deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

4.4.9. Amortização Extraordinária Facultativa. A qualquer momento, a Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa do saldo devedor das Notas (Parque das Macieiras), sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

(ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, caso a Amortização Extraordinária Facultativa seja realizada com recursos não vinculados às Garantias;

(iv) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;

(b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

4.4.9.1. Caso a Amortização Extraordinária Facultativa notificada nos termos acima não seja realizada na data indicada, a Devedora não será penalizada, porém, para a realização de Amortização Extraordinária Facultativa, será necessário enviar nova notificação, obedecendo as regras e prazos estabelecidos nas Cláusulas acima.

4.4.9.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15h00 (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa.

4.4.9.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas (Parque das Macieiras) com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.5. Resgate. As Notas (Parque das Macieiras) serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

4.5.1. O Resgate Programado das Notas (Parque das Macieiras) será realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

4.5.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas (Parque das Macieiras) devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

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

4.5.4. A Devedora deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas (Parque das Macieiras) na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas (Parque das Macieiras), nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado".

4.5.5. O Resgate deve sempre abranger todas as Notas (Parque das Macieiras).

4.5.6. Não será permitido o Resgate parcial das Notas (Parque das Macieiras).

4.5.7. As Notas (Parque das Macieiras) objeto de Resgate serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

4.5.8. Resgate Antecipado Facultativo. A qualquer momento, a Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Parque das Macieiras), sendo certo que o referido

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

(ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado com recursos não vinculados às Garantias;

(iv) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;

(b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

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

4.5.8.1. A Devedora somente poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Parque das Macieiras), se, necessariamente, a Jardim dos Parques realizar, também, e como condição, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (Jardim dos Parques), na mesma data e, para isso, deverá seguir as regras estabelecidas para esse fim no Termo de Emissão (Jardim dos Parques).

4.5.8.2. Caso o Resgate Antecipado Facultativo notificado nos termos acima não seja realizado na data indicada, a Devedora não será penalizada, porém, para a realização do Resgate Antecipado Facultativo, será necessário enviar nova notificação, obedecendo as regras e prazos estabelecidos nas Cláusulas acima.

4.5.8.3. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15h00 (quinze

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo.

4.5.8.4. Todos os pagamentos relacionados às Notas (Parque das Macieiras) com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.6. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária (Compulsória ou Facultativa) ou o Resgate Antecipado (Compulsório ou Facultativo) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

4.6.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, de forma que, nesses casos, o valor a ser pago, nos termos acima, deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio de Pagamento Antecipado.

4.6.2. Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido quando a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado for realizado integralmente com recursos dos Direitos Creditórios (Vendas), nos termos da Cascata de Pagamentos.

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

4.8. 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.

5.2. Disposições Comuns a 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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 seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

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

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, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

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

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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

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. Fiança. Os Fiadores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, pelo cumprimento das Obrigações Garantidas, observado, contudo, que os Fiadores pessoa física, bem como os Fiadores CCP e Jardim das Aveleiras obrigam-se, cada um, somente ao pagamento de até 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas.

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

5.3.2. As obrigações decorrentes do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) serão cumpridas pelos Fiadores 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. Os Fiadores podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

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

5.3.5. Os Fiadores declaram estar devidamente autorizados a constituir a Fiança de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Termo de Emissão (Parque das Macieiras) venha a ser executado.

5.3.6. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

5.3.7. Os Fiadores reconhecem que:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;

(ii) Deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste Termo de Emissão (Parque das Macieiras) sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e

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

5.3.8. A Devedora e os Fiadores 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 Termo de Emissão (Parque das Macieiras) ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

5.3.9. A Devedora e os Fiadores 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 Fiadores quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

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

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

5.3.12. A presente Fiança 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 Fiadores, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

5.4.1. A formalização das AFI ocorrerá por meio dos Contratos de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis competente no sentido de que a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o Cartório de Registro de Imóveis permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e as Devedoras deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições dos Contratos de AFI que vierem a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto.

5.4.2. As Partes reconhecem que os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento (Grand Paysage) e ao Empreendimento (Amendoeiras) atualmente estão onerados em benefício da Dívida Existente. Os Contratos de AFI serão celebrados nesta data e, as AFI relacionadas aos Imóveis Garantia indicados acima serão constituídas de forma superveniente, nos termos permitidos pelo artigo 22 da Lei 9.514, de forma que se tornarão eficazes a partir da liberação de tais Imóveis Garantia da condição de garantia da Dívida Existente e consequente cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída em benefício da referida dívida.

5.4.3. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão das AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular dos Imóveis Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelo respectivo Garantidor 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 as Devedoras seguirão responsáveis pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

5.4.4. A partir de sua celebração, os Contratos AFI devem ser aditados, às expensas das Devedoras e respectivos Garantidores AFI, nos prazos e na forma estabelecidos nos referidos instrumentos, para refletir a atualização das listas de Imóveis Garantia e o percentual que cada um deles garante das Obrigações Garantidas, seja pela exclusão de Imóveis Garantia (em razão de vendas ou excussões) e/ou pela eventual inclusão de novos Imóveis Garantia que passem a fazer parte das Garantias.

5.4.5. Os Contratos de AFI (aplicáveis) contêm a seguinte disposição: *"A Fiduciária autoriza que a Fiduciante realize todos os atos e providências necessárias para a consecução do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando, a obtenção da aprovação dos projetos do Empreendimento e/ou licenças ambientais necessárias, bem como o registro do memorial de incorporação, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964."*

5.4.6. Caso o Cartório de Registro de Imóveis competente entenda que a disposição acima não é suficiente e, ainda assim, demande a baixa de uma AFI para o registro de memorial de incorporação de um Empreendimento (Garantia), o respectivo Garantidor AFI poderá requerer a liberação da respectiva AFI, com a respectiva comprovação de que esta é a única exigência pendente para o

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

registro do memorial de incorporação, e a Securitizadora, por sua vez, deverá anuir com o referido requerimento, sem a necessidade autorização pelos Titulares dos CRI. Nessa hipótese, as Partes deverão realizar concomitantemente, na mesma data, os seguintes atos:

(i) A Securitizadora deverá assinar o termo de liberação da respectiva AFI; e

(ii) As Devedoras e os respectivos Garantidores deverão constituir nova alienação fiduciária sobre o respectivo Imóvel Garantia e suas respectivas frações ideais, que corresponderão as futuras unidades do respectivo Empreendimento, por meio da celebração de novo instrumento nos moldes do Contrato de AFI anteriormente firmado pelo respectivo Garantidor AFI na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária.

5.4.7. Após a realização do *disposto* nos itens da Cláusula 5.4.6., as Devedoras e os respectivos Garantidores devem realizar o protocolo dos atos abaixo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, na seguinte ordem (mas sempre no mesmo dia):

(i) termo de liberação assinado pela Securitizadora mencionado no item (i) da Cláusula 5.4.6.;

(ii) memorial de incorporação do respectivo Empreendimento (Garantia); e

(iii) novo Contrato de AFI, celebrado nos termos do item (ii) da Cláusula 5.4.6.

5.4.8. Resta certo e ajustado que a Securitizadora somente assinará o termo de liberação da AFI para os fins acima se todas as demais Garantias estiverem devidamente formalizadas, com todos os registros realizados e se as Devedoras e Garantidores estiverem adimplentes com todas as obrigações que assumiram nos Documentos da Operação.

5.4.9. As Devedoras e respectivos Garantidores deverão comprovar à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da celebração do termo de liberação da respectiva AFI, nos termos acima, que realizou os protocolos exigidos na Cláusula 5.4.7.

5.4.10. As Devedoras e respectivos Garantidores deverão comprovar à Securitizadora, ainda, que o registro do novo Contrato de AFI perante o Cartório de Registro de Imóveis competente foi concluído, na forma e nos prazos exigidos para tanto no respectivo instrumento.

5.4.11. Para todos os fins e efeitos a respectiva alienação fiduciária prevista nesta cláusula integrará a definição de "AFI" e o novo instrumento de alienação fiduciária sobre o Imóvel integrará à definição de "Contratos de AFI".

5.4.12. Uma vez geradas as Unidades de um Empreendimento Garantia, com a individualização das respectivas matrículas, a respectiva AFI acima passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do respectivo Imóvel Garantia.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

5.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pelas AFP, nos termos dos Contratos de AFP, observado o disposto abaixo.

5.5.1. A partir da data de celebração dos Contratos de AFP (observadas eventuais condições suspensivas previstas nos referidos instrumentos), as Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para a Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

5.5.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago por uma Sociedade (ou recebido pelos Garantidores AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Sociedade e/ou os respectivos Garantidores AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

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

5.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

5.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF (observada(s) a(s) condição(ões) suspensiva(s) prevista(s) no referido instrumento), os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

5.6.2. A partir do momento em que, nos termos do Contrato de CF, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo respectivo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o respectivo Garantidor CF se obriga a informar a Securitizadora a origem dos valores recebidos e repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

5.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará o Garantidor CF às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.6.4. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelo Garantidor CF.

5.6.5. A partir de sua celebração (e observadas as respectivas condições suspensivas nele previstas), o Contrato CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios (Vendas), seja pela exclusão de Direitos Creditórios (Vendas) e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios (Vendas) que passem a fazer parte da referida Garantia.

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

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 dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

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

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 em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas pela Devedora e/ou Garantidores nos Documentos da Operação.

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

5.8. Agente de Monitoramento. O Agente de Monitoramento terá a responsabilidade de acompanhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios (Vendas), nos termos dos Documentos da Operação e do Contrato de Monitoramento.

5.8.1. Para fins do disposto acima, a Devedora desde já se obriga a contratar, às suas expensas, o Agente de Monitoramento, bem como mantê-lo contratado até a quitação integral das Obrigações Garantidas, observado que a remuneração do Agente de Monitoramento é considerada uma Despesa da Operação e será paga conforme o item (i) da Cascata de Pagamentos.

5.9. Relatório de Monitoramento. A Devedora deve assegurar que o Agente de Monitoramento apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e à Devedora, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à respectiva Data de Verificação, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório da Devedora.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

5.10. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, até o dia 10 (dez) de cada mês o Relatório da Devedora com as informações referentes ao mês anterior, completo.

5.10.1. As informações do Relatório da Devedora devem ser enviadas com base em modelo de envio de informações previamente discutido ente Devedora e Agente de Monitoramento disponibilizado para tanto pelo Agente de Monitoramento.

5.11. Reorganização Societária Autorizada. As Devedoras e os Garantidores poderão realizar a Reorganização Societária Autorizada, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), desde que referida alteração observe o previsto no Anexo "Reorganização Societária Autorizada" e atenda, integral e cumulativamente, os requisitos abaixo:

(i) A Reorganização Societária Autorizada não poderá alterar os Controladores indiretos das Devedoras e dos Garantidores;

(ii) A Reorganização Societária Autorizada não poderá acarretar o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação;

(iii) A Reorganização Societária Autorizada não poderá acarretar a exclusão ou redução de qualquer direito da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação, especialmente, mas não apenas, em relação às Garantias;

(iv) A Reorganização Societária Autorizada pode gerar a alteração do titular/fiduciante de uma Garantia existente, hipótese na qual o respectivo titular deve passar a ser fiduciante (Garantidor) da respectiva Garantia, nos termos dos Documentos da Operação. Para fins de clareza, se, por exemplo, em razão da Reorganização Societária Autorizada um atual Garantidor AFP deixar de ser titular de determinadas Participações que sejam objeto de AFP, o novo titular dessas Participações deve ser incluído como Garantidor AFP dessas Participações em todos os Documentos da Operação aplicáveis, seja por meio de aditamentos ou de celebração de novo Contrato de AFP (sempre com base no mesmo modelo de Contratos de AFP que já existem); e

(v) A Reorganização Societária Autorizada deve ser precedida de auditoria jurídica sobre qualquer nova garantidora (e respectivos quotistas ou acionistas), nos termos do item (iv) acima, para atestar que (a) não existe qualquer apontamento sobre a respectiva nova garantidora; (b) não há informação nas certidões e documentos apresentados no âmbito da auditoria que impeçam ou tornem não recomendável a constituição da garantia e/ou a aceitação da nova garantidora como uma Garantidora da Operação; e (c) a constituição da nova garantia e/ou a aceitação da nova garantidora como Garantidora da Operação não representa fraude a credores e/ou fraude à execução.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



5.11.1. Comprovado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o atendimento integral dos requisitos acima, a Reorganização Societária Autorizada pretendida poderá ser formalizada, sem necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI.

5.11.2. As Partes concordam que, caso seja necessário aditar um Documento da Operação e/ou celebrar um novo Contrato de Garantia como resultado da formalização da Reorganização Societária Autorizada, nos termos acima, essa celebração deve ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva formalização da Reorganização Societária Autorizada, sendo certo que os prazos e regras para protocolo e registro desses aditamentos (ou novo Documento da Operação) serão aqueles aplicáveis ao tipo de Documento da Operação aditado ou celebrado.

Capítulo
Comercialização de Unidades

6.1. Mecânica de Vendas. Os Garantidores AFI terão a prerrogativa de alienar quaisquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

6.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Direitos Creditórios (Vendas) ou aos Contratos de Financiamento, entretanto, a Devedora e os Garantidores AFI asseguram que todos os Contratos de Direitos Creditórios (Vendas), bem como os Contratos de Financiamento, celebrados a partir desta data contenham as cláusulas e disposições claras e inequívocas de que:

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

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

6.1.2. Para os fins da Cláusula 6.1.1., todos os Contratos de Direitos Creditórios (Vendas) deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do Anexo "Cláusulas Obrigatórias", obrigação cujo cumprimento será verificado pelo Agente de Monitoramento.

6.1.3. Todo e qualquer valor relacionado às vendas (atuais e futuras) de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta Centralizadora, de forma que o Devedor dos Direitos Creditórios (Vendas) tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da respectiva AFI.

6.1.4. Adicionalmente, a Devedora e os Garantidores CF devem enviar à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento cópia de todos os Contratos de Direitos Creditórios (Vendas) (e de todos os Contratos de Financiamento) celebrados, juntamente com o Relatório da Devedora do mês seguinte a contar da sua celebração e, caso este(s) não receba(m) as cópias aqui mencionadas, ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate(m) que o disposto neste Capítulo não foi observado em um determinado Contrato de Direito Creditório (e/ou Contrato de Financiamento), a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores CF, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento.

6.1.5. A Devedora e/ou os Garantidores poderão requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora. Uma vez verificado o pagamento acima, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI e da respectiva CF, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta dos Contratos de AFI), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

6.1.6. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade, a Securitizadora poderá anuir com a liberação, comparecendo nos Contratos de Financiamento, na qualidade de interveniente quitante, caso assim exigido pela instituição financeira, desde que a Securitizadora constate que o Contrato de Financiamento indica a Conta Centralizadora como única conta destino do repasse da totalidade dos recursos de venda da respectiva Unidade.

6.1.7. Os recursos decorrentes da comercialização das Unidades, depositados na Conta Centralizadora, serão utilizados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.2. Imposto (Presumido) e Corretagem. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos dos Direitos Creditórios (Vendas) correspondentes ao montante necessário para o pagamento do respectivo valor mensal do Imposto (Presumido) e da Corretagem serão liberados à Devedora, nos termos da Cascata de Pagamentos, e a Devedora desde já se obriga a utilizar os recursos liberados no pagamento do valor de Imposto (Presumido) e de Corretagem aplicável para o mês.

6.2.1. Para fins do disposto acima, a Devedora deverá incluir no respectivo Relatório da Devedora, as informações acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades (incluindo a identificação da Unidade, data de pagamento, valor pago etc.), acompanhado do respectivo Contrato de Direitos Creditórios (Vendas), bem como (i) da especificação dos valores do Imposto (Presumido) e da Corretagem a serem pagos no respectivo mês e (ii) da comprovação do pagamento do Imposto (Presumido) e de Corretagem aplicável para o mês anterior.

6.2.2. Todos os valores referidos relacionados ao Imposto (Presumido) e à Corretagem deverão ser verificados pelo Agente de Monitoramento e apontados no respectivo Relatório de Monitoramento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

6.2.3. A Securitizadora realizará os pagamentos de acordo com o que constar no Relatório de Monitoramento, e não fará qualquer juízo de autenticidade e/ou veracidade das informações recebidas, não sendo, portanto, responsável por qualquer análise ou verificação adicional.

6.2.4. As Partes desde já concordam que caso a Devedora esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação, a disponibilização para a Devedora dos valores referentes ao Imposto (Presumido) e à Corretagem não ocorrerá até que as obrigações descumpridas tenham sido sanadas.

Capítulo
LTV e *Covenants*

7.1. LTV Máximo. A Devedora deverá assegurar que o LTV Máximo seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.1.1. A Securitizadora será a responsável por calcular e verificar o cumprimento do LTV Máximo, na Data de Verificação, mas sempre com base nas informações apuradas pelo Agente de Monitoramento, conforme dispostas no Relatório de Monitoramento.

7.1.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do LTV Máximo, a Securitizadora deve notificar a Devedora a respeito do descumprimento e a Devedora terá a obrigação de recompor o LTV Máximo.

7.1.3. Conforme critério da Devedora, a recomposição acima poderá ser feita mediante a inclusão de garantias adicionais no rol de Garantias da Operação (as quais deverão ser previamente aprovadas em Assembleia (CRI), pelos Titulares dos CRI) ou mediante o depósito de recursos próprios da Devedora na Conta Centralizadora para a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas em montante suficiente para a recomposição do LTV Máximo (sendo certo que nessa hipótese não será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado).

7.1.4. As Partes concordam que, seja qual for o método de recomposição selecionado pela Devedora, a recomposição deve ser concluída (com os registros aplicáveis concluídos) em até 60 (sessenta) dias contados da data da notificação enviada nos termos da Cláusula 7.1.2.

7.1.5. As Partes concordam que, até a recomposição do LTV Máximo, a Securitizadora reterá todos os valores excedentes, disponíveis na Conta Centralizadora e que seriam devolvidos à Devedora de acordo com a Cascata de Pagamentos, os quais serão liberados à Devedora no 2º (segundo) Dia Útil depois da Data de verificação em que a recomposição for constatada pela Securitizadora.

7.2. *Covenants*. As Devedoras e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *Covenants* sejam respeitados:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(i) Não pode haver redução de capital das Devedoras ou dos Garantidores que sejam pessoa jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(ii) Cumprimento do LTV Máximo até a quitação integral das Obrigações Garantidas;

(iii) Manutenção das apólices de seguro de risco de engenharia e danos físicos dos Empreendimentos Garantia (enquanto estejam em fase de obras); e

(iv) As Devedoras não poderão contratar novas dívidas e/ou constituir garantias a terceiros, incluindo, mas não se limitando à fianças e avais).

Capítulo
Empreendimentos

8.1. Desenvolvimento. A evolução das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) será apurada pelo Agente de Medição, nos termos desta Cláusula e verificada pela Securitizadora em conjunto com o Agente Fiduciário.

8.1.1. O Agente de Medição realizará medições físicas e financeiras das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) de acordo com o Cronograma de Obras, mensalmente, sempre englobando o período compreendido do primeiro ao último dia do respectivo mês, e emitirá o respectivo Relatório de Medição após cada medição.

8.1.2. Fica estabelecido que os valores descritos no Cronograma de Obras deverão ser corrigidos pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, desde a data deste instrumento até a data da efetiva liberação, para fins dos relatórios previstos neste instrumento e respectiva(s) Liberação(ões) (Fundo de Caixa).

8.1.3. O Relatório de Medição deve atestar e conter, entre outras informações, a comprovação das despesas incorridas no período relevante imediatamente anterior (quando aplicável), bem como deve indicar o valor estimado das despesas para os próximos períodos relevantes das obras.

8.1.4. O Relatório de Medição deve ser entregue pelo Agente de Medição à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva Data de Verificação de cada mês e considerará a medição do mês anterior.

8.1.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) no Relatório de Medição.

8.1.6. As obrigações do Agente de Medição estarão devidamente descritas no respectivo Contrato de Medição.

8.1.7. Para fins do disposto acima, a Devedora desde já se obriga a contratar, às suas expensas, o Agente de Medição, bem como mantê-lo contratado até a quitação integral das Obrigações

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



Garantidas ou até a conclusão das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), com a emissão dos respectivos "Habite-se", observado que a remuneração do Agente de Medição é considerada uma Despesa da Operação e será paga conforme o item (i) da Cascata de Pagamentos.

8.2. Fundo de Caixa. O Fundo de Caixa será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da primeira Integralização (CRI), nos termos deste instrumento, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações (CRI), bem como com recursos excedentes dos Direitos Creditórios, conforme a Cascata de Pagamentos, nos termos deste instrumento.

8.2.1. Os recursos do Fundo de Caixa serão utilizados para o custeio das seguintes despesas:

(i) Despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento (Grand Paysage);

(ii) Despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento (Passeo);

(iii) Despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento (Deck e Parque); e

(iv) Despesas que não sejam imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento dos Empreendimentos (Fundo de Caixa);

8.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, as Partes reconhecem que, para atendimento das normas da CVM a respeito da destinação de recursos, a liberação realizada para as despesas previstas nos itens (iii) a (iv), acima, estará sempre limitada ao valor da parcela do Fundo de Caixa constituída/complementada exclusivamente pelos excedentes de Direitos Creditórios, nos termos da Cascata de Pagamentos.

8.2.3. Os recursos do Fundo de Caixa serão disponibilizados à Devedora por meio de Liberações (Fundo de Caixa) e o valor de cada Liberação (Fundo de Caixa) será equivalente à soma dos seguintes montantes, conforme aplicáveis para o respectivo mês:

(i) Valor indicado no Relatório de Medição como projeção de despesas imobiliárias a serem incorridas nas obras do Empreendimento (Grand Paysage), no mês seguinte;

(ii) Valor indicado no Relatório de Medição como projeção de despesas imobiliárias a serem incorridas nas obras do Empreendimento (Passeo), no mês seguinte;

(iii) Valor indicado no Relatório de Medição como projeção de despesas imobiliárias a serem incorridas nas obras do Empreendimento (Deck e Parque), no mês seguinte; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(iv) Valor indicado pela Devedora como despesas não imobiliárias a serem incorridas no mês seguinte no desenvolvimento dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), conforme descritas na Cláusula 8.2.7., se aplicável.

8.2.4. A Devedora reconhece e concorda que nenhuma Liberação (Fundo de Caixa) será feita se o Valor Mínimo do Fundo de Caixa estiver descumprido e/ou se a realização da respectiva Liberação (Fundo de Caixa) gerar o descumprimento o Valor Mínimo do Fundo de Caixa.

8.2.5. As Partes concordam que, o custeio das despesas previstas nos itens da Cláusula 8.2.3. deverá obedecer a ordem de prioridades entre as despesas, qual seja, a mesma ordem já prevista na referida Cláusula. Assim, os recursos de uma determinada Liberação (Fundo de Caixa) devem ser aplicados de forma que cada finalidade descrita em um determinado item da Cláusula 8.2.3. somente receba recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) caso haja recursos disponíveis após o cumprimento da finalidade prevista no item anterior.

8.2.6. Nesse sentido, para fins de clareza, se em um determinado mês não existirem recursos suficientes no Fundo de Caixa para atendimento integral dos itens (i), (ii), (iii) e (iv) da Cláusula 8.2.3., acima, os recursos da Liberação (Fundo de Caixa) serão integralmente aplicados no atendimento das despesas previstas no item (i) da referida Cláusula e apenas o saldo da respectiva Liberação (Fundo de Caixa) (se existir) será destinado ao atendimento das despesas previstas no item (ii) da Cláusula 8.2.3. e, assim, sucessivamente.

8.2.7. Os recursos das Liberações (Fundo de Caixa) destinados a despesas não imobiliárias dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) estão limitados ao somatório de:

(i) Um total de R$ 615.326,00 (seiscentos e quinze mil trezentos e vinte e seis reais) durante a Operação - observado o limite mensal de R$ 27.969,34 (vinte e sete mil novecentos e sessenta e nove mil reais e trinta e quatro centavos) - para gastos jurídicos, de manutenção e preservação, relacionados aos Empreendimentos (Fundo de Caixa).

(ii) Um total de R$ 1.845.977,00 (um milhão oitocentos e quarenta e cinco mil novecentos e setenta e sete reais) durante a Operação - observado o limite mensal de R$ 83.908,03 (oitenta e três mil novecentos e oito reais e três centavos) - para gastos de marketing relacionados aos Empreendimentos (Fundo de Caixa).

8.2.8. Caso em determinado mês, o valor liberado seja em montante inferior ao limite mensal acima, fica estabelecido que o valor não utilizado se acumulará para os meses subsequentes, podendo haver liberações de valores acima do limite mensal, até o limite dos valores não utilizados nos meses anteriores, respeitado sempre os limites totais acima referidos.

8.2.9. A primeira Liberação (Fundo de Caixa) será equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e, especificamente para esta Liberação, o disposto na Cláusula 8.2.10. e na Cláusula 8.2.11.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



não será exigido, sendo certo, contudo, que a Devedora deverá, até a Data de Verificação do mês de fevereiro de 2025, apresentar Relatório de Medição que ateste a utilização dos recursos disponibilizados com gastos imobiliários nos Empreendimentos (Fundo de Caixa) observado o disposto na Cláusula 8.2.13.

8.2.10. As demais Liberações (Fundo de Caixa) ocorrerão sempre em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 4 (quatro) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, do cumprimento das respectivas Condições Precedentes, conforme previstas no Anexo "Condições Precedentes" e das condições descritas na cláusula a seguir, conforme aplicáveis.

8.2.11. A Devedora tem ciência de que nenhum Empreendimento (Fundo de Caixa) poderá receber recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) para custeio de despesas imobiliárias, sem que as seguintes condições tenham sido atendidas em:

(i) Recebimento, pela Securitizadora, do Cronograma de Obras do respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa) que deva receber recursos para custeio de despesas imobiliárias, até a Data de Verificação do mês imediatamente anterior ao mês no qual a Devedora pretende que o respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa) receba a recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) pela primeira vez;

(ii) Celebração de aditamento ao presente instrumentos para a inclusão do Cronograma de Obras do respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa) no Anexo "Cronograma de Obras" previamente à Data de Verificação do mês no qual a Devedora pretende que o respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa) receba a recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) pela primeira vez. Ou seja, a título de exemplificação, caso a Devedora deseje receber recursos provenientes de um Liberação (Fundo de Caixa) em relação a determinado Empreendimento (Fundo de Caixa) no mês de fevereiro de 2025, deverá (a) ter entregado o Cronograma de Obras relacionado ao referido Empreendimento (Fundo de Caixa) até a Data de Verificação do mês de janeiro de 2025; e (ii) ter incluído o respectivo Cronograma de Obras no Anexo "Cronograma de Obras" até a Data de Verificação de fevereiro de 2024; e

(iii) Recebimento, pela Securitizadora, de Relatório de Medição atualizado relativo ao respectivo Empreendimento (Fundo de Caixa).

8.2.12. A Devedora tem ciência, ainda, de que nenhum Empreendimento (Fundo de Caixa) poderá receber recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa) para custeio de despesas não imobiliárias, sem que a Securitizadora tenha recebido um pedido preparado pela Devedora indicado as despesas não imobiliárias a serem incorridas no desenvolvimento dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) no mês seguinte, e esse pedido deve incluir os comprovantes dos pagamentos das despesas não imobiliárias realizados com os recursos da Liberação (Fundo de Caixa) disponibilizada no mês anterior (se aplicável).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

8.2.13. Caso a Securitizadora e o Agente Fiduciário constatem que a Devedora não utilizou integralmente os recursos de uma Liberação (Fundo de Caixa), i.e., caso ainda exista saldo de uma Liberação (Fundo de Caixa) em poder da Devedora, esse saldo será descontado da Liberação (Fundo de Caixa) imediatamente seguinte.

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

8.2.15. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Caixa, devendo esta enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

8.2.16. Uma vez encerradas as obras de um Empreendimento (Fundo de Caixa), conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no respectivo Fundo de Caixa relacionado ao Empreendimento (Fundo de Caixa) concluído será mantido no Fundo de Caixa para atendimento das necessidades do Empreendimento (Fundo de Caixa) cujas obras ainda não tenham sido concluídas.

8.2.17. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento (Grand Paysage) e do Empreendimento (Passeo), conforme atestado em Relatório de Medição, eventual excedente ainda existente no Fundo de Caixa deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos.

Capítulo
Vencimento Antecipado

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora 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 1 (um) Dia Útil contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(iii) Contratação de dívidas adicionais àquelas existentes na data da celebração deste instrumento e não relacionadas ao financiamento dos Empreendimentos Garantia pela Devedora e/ou Garantidores, sendo certo, contudo, que os Fiadores, Caroline, Camilla, Matheus, Emanuel, Marcos, Paulo e CCP são, desde já, autorizados a conceder garantia fidejussória, na forma de aval ou fiança, bem como a contrair dívidas;

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

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

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

(vii) Protesto de títulos contra a Devedora e/ou 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$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) Descumprimento, a partir da presente data, de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelos Garantidores de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(ix) Decretação, a partir da presente data, de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional;

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

(xi) Caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda (observada a venda das Unidades já permitida nos termos dos Documentos da Operação), venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os seus ativos mobiliários e imobiliários;

Garantias

(xii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e nos Contratos de Garantia;

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

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

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

(xvi) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(xvii) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a (i) 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), até que a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

respectiva obra alcance 50% (cinquenta por cento) de evolução física; ou (ii) 10,0% (dez por cento), a partir do momento em que a respectiva obra supere 50% (cinquenta por cento) de evolução física (exclusive); com relação ao Cronograma de Obras;

(xviii) Descumprimento de um *covenant* estabelecido neste instrumento;

(xix) Descumprimento do LTV Máximo, sem a devida recomposição nos termos e prazos exigidos neste instrumento;

Societário

(xx) Transformação do tipo societário da Devedora (salvo se 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 significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, ressalvada a Reorganização Societária Autorizada;

(xxii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se for necessário para implementar a Reorganização Societária Autorizada e desde que mantido o controle acionário, direto ou indireto, da Devedora e dos Garantidores;

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

(xxiv) Redução de capital social da Devedora;

(xxv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

Formalização

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

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

(xxix) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

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

Destinação de Recursos

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

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

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

Seguros

(xxxiv) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos deste instrumento, sem que este seja contratado ou renovado em até 30 (trinta) dias contados da constatação da falta de contratação ou de renovação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(xxxv) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro, sem que o respectivo saneamento ocorra em até 30 (trinta) dias contados da constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial;

Atividades da Devedora e Garantidores

(xxxvi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

(xxxvii) 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, sendo certo que o não cumprimento de decisões que ainda possam ser objeto de recurso não será considerado um descumprimento para os fins deste item;

(xxxviii) 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 que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

Compliance

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

(xl) 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Gerais

(xli) 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;

(xlii) Constituição de qualquer Ônus sobre as 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 contados da constatação;

(xliii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xliv) Não apresentação do TVO no prazo estabelecido para tanto na Cláusula 13.1.; e

(xlv) Não apresentação do termo de liberação das garantias envolvidas na Dívida Existente (que sejam Garantias da Operação), no prazo estabelecido para tanto na Cláusula 13.1.

9.1.1. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

9.1.2. 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.

9.1.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

9.1.4. 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, pelas Devedoras e pelos Garantidores.

9.2. Convocação. Salvo pelo previsto na Cláusula 9.2.1., abaixo, 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

9.2.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos itens (i), (iv), (v), (vi), (xxx), (xxxi) e/ou (xlviii) da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado".

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 (Parque das Macieiras), serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

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

9.4. Declaração de Vencimento Antecipado. Observado o disposto na Cláusula 9.2.1. acima, o vencimento antecipado será declarado em Assembleia (CRI), de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida assembleia.

9.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas (Parque das Macieiras), a Devedora e/ou os Garantidores obrigam-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 (Parque das Macieiras).

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

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

Capítulo
Despesas

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

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 das Devedoras, portanto, são de responsabilidade destas, conforme previsto nos Termos de Emissão.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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 da Integralização (NC) 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 Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas com os recursos do Fundo de Despesas.

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) Valores relacionados às Garantias (Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente) depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(ii) Fundo de Despesas;

(iii) Devedora, com recursos próprios; e

(iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

10.3.4. Em razão do disposto acima, caso, após o item (i) da Cláusula acima, 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, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI para 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

10.3.7. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, caso os Titulares dos CRI não concordem em realizar o aporte de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais Despesas da Operação necessárias ou, ainda, caso a Assembleia (CRI) convocada para deliberar sobre esta matéria não for instaurada por falta de quórum, a Securitizadora 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, nos termos permitidos pela Lei 14.430.

10.3.8. 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.

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

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

10.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação.

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

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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização (NC), em valor equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

10.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

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

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

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

Capítulo
Tributos

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

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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

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

Capítulo
Assembleia (CRI)

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

Capítulo
Obrigações Adicionais

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 em 31 de dezembro de cada ano, e auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(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 em 31 de dezembro de cada ano, e auditadas por auditor independente registrado na CVM;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



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

(d) Declaração de Veracidade e Adimplência, atual e assinada, juntamente com a entrega das demonstrações financeiras previstas no item (a) e (b), acima.

(e) Sempre que solicitado pela Securitizadora, as matrículas atualizadas dos Imóveis, sendo certo que esse pedido somente poderá ser realizado a cada 1 (um) ano;

(f) Sempre que solicitado pela Securitizadora, laudos de avaliação atualizados dos Imóveis, sendo certo que esse pedido somente poderá ser realizado a cada 1 (um) anos;

(g) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Devedora e/ou qualquer Garantidor envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior em até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(l) 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;

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

(n) Em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data da Emissão, cópia do resultado da auditoria inicial dos Direitos Creditórios (Vendas) realizada pelo Agente de Monitoramento.

(ii) Comprovar que os Empreendimentos (Garantia), enquanto estejam em obras, têm os respectivos Seguros contratados e que estes indicam a Securitizadora como beneficiária. A comprovação aqui prevista deve ser feita em até 60 (sessenta) dias contados da primeira Data de Integralização (NC);

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

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

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

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

(v) Observado que todas as Despesas da Operação serão pagas com os recursos do Fundo de Despesas, arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas e dos CRI, nos termos deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a:

(a) Todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3, CVM e Anbima;

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

(c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da Operação, Documentos da Operação e/ou Garantias, tais como Agente Fiduciário, Escriturador das Notas e Instituição

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Custodiante, agente de garantias (se aplicável), banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco (se aplicável), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;

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

(vii) 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;

(viii) Não constituir regime de afetação ou patrimônio de afetação sobre os Empreendimentos (Garantia);

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

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

(xi) 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”;

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

(xiii) 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;

(xiv) Comparecer a Assembleias (CRI), sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI;

(xv) 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;

(xvi) Não se manifestar na mídia sobre a emissão das Notas ou dos CRI objeto, conforme disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(xvii) Abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, salvo nas hipóteses previstas no artigo 54, §2º, da Resolução CVM 160;

(xviii) 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;

(xix) 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;

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

(xxi) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições) 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;

(xxii) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente;

(xxiii) Apresentar o TVO, em até 3 (três) meses contados da Data de Emissão, prorrogáveis por igual período desde que comprovado o atendimento, pela Devedora, de todas as eventuais solicitações e/ou exigências da prefeitura municipal competente, ou por outros órgãos competentes; e

(xxiv) Apresentar o termo de liberação das garantias envolvidas na Dívida Existente (que sejam Garantias da Operação) em até 30 (trinta) dias, contados da primeira Data de Integralização.

Capítulo
Declarações

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(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, além daquelas aqui previstas;

(xi) Não dependem economicamente de qualquer uma das Partes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;

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

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

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

(vi) Com exceção dos Processos Existentes (exclusivamente em relação ao Fiador Marcos), não há qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, 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) Salvo com relação com o que está sendo discutido, em boa-fé, nas esferas administrativa ou judicial, 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;

(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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

adotadas no Brasil;

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

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

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

(xii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo, desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições) 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 (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), investigação,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

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

(xviii) A Devedora está apta para figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, os quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante do conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos em conformidade com a Resolução CMN 5.118;

(xix) Tem conhecimento e concordam, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos Titulares dos CRI; e

(xx) Está ciente e anui que os Seguros devem ser contratados e endossados à Securitizadora no prazo previsto no item (ii) da Cláusula 13.1. e, a partir de então, todos e quaisquer recursos oriundos do prêmio dos referidos Seguros deverão ser depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

14.3. Declarações da Devedora e dos Garantidores sobre os Créditos Imobiliários, Garantias e Imóveis. A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, a respeito dos respectivos Créditos Imobiliários, Garantias e Imóveis, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) Com exceção das condições suspensivas indicadas nos Contratos de Garantia (onde aplicável), 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, com exceção daqueles constituídos em garantia das Operações;

(ii) As obras dos Imóveis 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

construções;

(iii) Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis ou às 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 aos Imóveis ou às Unidades, ou, ainda, a alguma área adjacente;

(v) Os Imóveis não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

(vi) Os Imóveis atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, nos Imóveis, 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 aos Imóveis;

(viii) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, 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, ao Agente Fiduciário e ao Agente de Monitoramento, 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 aos Imóveis, 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.

14.4. 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

Capítulo
Indenização

15.1. Indenização. A partir da data de assinatura deste instrumento, a Devedora e os Garantidores se obrigam a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Devedora, pelos Garantidores e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste instrumento e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Devedora serem falsas, incorretas ou inexatas; (iii) dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais e/ou arbitrais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros relacionados aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis, inclusive mas não exclusivamente relacionados a danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado (com a concordância da Securitizadora em relação ao escritório contratado) ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais e/ou arbitrais, sucumbência, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora, ou ainda danos causados exclusivamente por esta por sua culpa ou dolo, desde que devidamente comprovada a culpa ou o dolo, conforme aplicável.

15.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Devedora e/ou os Garantidores, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido pela Securitizadora e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada. Os custos aqui previstos devem ser pagos pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora nesse sentido.

15.1.2. A obrigação de indenização prevista neste Capítulo abrange, inclusive o reembolso de custas processuais, arbitrais e honorários advocatícios de sucumbência e contratação que venham a ser incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa.

15.1.3. 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.

15.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de culpa ou dolo exclusivamente da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada ao *fee flat* recebido pela Securitizadora para fins de estruturação dos CRI.

Capítulo
Direito de Retenção

16.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou aos respectivos Garantidores será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Devedora e/ou 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

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

Capítulo
Término

18.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras).

18.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

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

18.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos na Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

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

Capítulo
Registros

19.1. Arquivamentos (Atos Societários). Os Atos Societários serão devidamente arquivados na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s).

19.1.1. Os protocolos dos respectivos Atos Societários perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) devem ser realizados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data.

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

19.2. Registros. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser registrados em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

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

19.2.2. O registro deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o(s) o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) deve ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

contados da respectiva data de protocolo e enviado, no referido prazo, pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

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

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

19.5. 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.

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

19.6.1. 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, arquivamento e/ou averbação descumprido.

Capítulo
Comunicações

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

Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.
CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.
Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.
Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Caroline Soares de Oliveira Pinelli
Camilla Reis Pinelli
Matheus Reis Pinelli
Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Marcos Aurelio Pinelli
Paulo Cesar Pinelli

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial
CEP 06.454-020, Barueri, SP
At.: Camilla Reis Pinelli
Tel.: (11) 4688-0769
E-mail: camilla@eben.com.br

Bari Securitizadora S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.941, 1º andar, Conjuntos 101/102, Jardim Paulistano
CEP 01.452-000, São Paulo, SP
At.: Ana Carolina Marcondes de Castro
Telefone: (11) 3562-9081
E-mail: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br e carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

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

20.2.1. 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.

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

20.3.1. 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

21.1. 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.

21.2. 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.

21.3. 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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.

21.4. 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.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

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

21.5. 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.

21.6. 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.

21.7. 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, conforme orientação expressa dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

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

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

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

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

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

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

21.8. 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.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas (Parque das Macieiras) tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. 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.

21.11. 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 4°, do Código de Processo Civil.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

21.14. Disponibilização aos Investidores: A Devedora e os Garantidores autorizam expressamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora e os Garantidores nos termos da Cláusula 14.1. acima, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar n.º 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual, enquanto a declaração do imposto de renda deverá ser mantida em sigilo, para uso exclusivo da Securitizadora e o Agente Fiduciário.

21.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.16. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

Capítulo
Legislação Aplicável e Foro

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

22.1. 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.

22.2. 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, SP, 30 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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



Página de Assinaturas

Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

Bari Securitizadora S.A.

Nome: Gabrielle Franz Monteiro
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 453.170.428-28
E-mail: gabrielle.monteiro@barisecuritizadora.com.br

Nome: Anete Pereira Santana
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 354.666.488-41
E-mail: anete.santana@barisecuritizadora.com.br

Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nome: Caroline Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócia Administradora
CPF n.º: 407.333.308-94
E-mail: caroline@eben.com.br

Nome: Camilla Reis Pinelli
Cargo: Sócia Administradora
CPF n.º: 407.518.968-61
E-mail: camilla@eben.com.br

Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Página de Assinaturas

Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Sócio Administrador
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

Caroline Soares de Oliveira Pinelli
CPF n.º: 407.333.308-94
E-mail: caroline@eben.com.br

Camilla Reis Pinelli
CPF n.º: 407.518.968-61
E-mail: camilla@eben.com.br

Matheus Reis Pinelli
CPF n.º: 407.518.978-33
E-mail: matheus@eben.com.br

Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
CPF n.º: 407.333.298-88
E-mail: emanuel@eben.com.br

Marcos Aurelio Pinelli
CPF n.º: 086.856.558-03
E-mail: marcos@eben.com.br

Paulo Cesar Pinelli
CPF n.º: 033.125.978-89
E-mail: paulo@eben.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Anexo

Cronogramas de Pagamento

Período	Data de Pagamento Lastro	Pagamento de Juros?	Tai
1	22-jan-25	Sim	0,0000%
2	20-fev-25	Sim	0,0000%
3	20-mar-25	Sim	0,0000%
4	24-abr-25	Sim	0,0000%
5	22-mai-25	Sim	0,0000%
6	23-jun-25	Sim	0,0000%
7	22-jul-25	Sim	0,0000%
8	21-ago-25	Sim	0,0000%
9	22-set-25	Sim	0,0000%
10	22-out-25	Sim	0,0000%
11	21-nov-25	Sim	0,0000%
12	22-dez-25	Sim	0,0000%
13	22-jan-26	Sim	0,0000%
14	24-fev-26	Sim	0,0000%
15	20-mar-26	Sim	0,0000%
16	23-abr-26	Sim	0,0000%
17	21-mai-26	Sim	0,0000%
18	22-jun-26	Sim	0,0000%
19	22-jul-26	Sim	0,0000%
20	20-ago-26	Sim	0,0000%
21	22-set-26	Sim	0,0000%
22	23-out-26	Sim	0,0000%
23	23-nov-26	Sim	0,0000%
24	22-dez-26	Sim	0,0000%
25	21-jan-27	Sim	0,0000%
26	22-fev-27	Sim	0,0000%
27	22-mar-27	Sim	0,0000%
28	23-abr-27	Sim	0,0000%
29	20-mai-27	Sim	0,0000%
30	22-jun-27	Sim	0,0000%
31	22-jul-27	Sim	0,0000%
32	20-ago-27	Sim	0,0000%
33	22-set-27	Sim	0,0000%
34	22-out-27	Sim	0,0000%
35	23-nov-27	Sim	0,0000%
36	22-dez-27	Sim	0,0000%
37	20-jan-28	Sim	0,0000%
38	22-fev-28	Sim	0,0000%
39	22-mar-28	Sim	0,0000%
40	24-abr-28	Sim	0,0000%
41	22-mai-28	Sim	0,0000%
42	23-jun-28	Sim	0,0000%
43	20-jul-28	Sim	0,0000%
44	22-ago-28	Sim	0,0000%
45	21-set-28	Sim	0,0000%
46	23-out-28	Sim	0,0000%
47	24-nov-28	Sim	0,0000%
48	21-dez-28	Sim	0,0000%
49	22-jan-29	Sim	2,4419%
50	26-fev-29	Sim	2,4131%
51	22-mar-29	Sim	2,6757%
52	20-abr-29	Sim	2,6956%
53	22-mai-29	Sim	2,7550%
54	21-jun-29	Sim	2,8556%
55	20-jul-29	Sim	2,9629%
56	22-ago-29	Sim	3,0050%
57	20-set-29	Sim	3,2340%
58	23-out-29	Sim	3,2948%
59	26-nov-29	Sim	3,4717%
60	20-dez-29	Sim	3,7340%
61	22-jan-30	Sim	3,7967%
62	21-fev-30	Sim	3,9416%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

63	21-mar-30	Sim	4,2826%
64	23-abr-30	Sim	4,3598%
65	22-mai-30	Sim	4,6690%
66	21-jun-30	Sim	4,8986%
67	22-jul-30	Sim	5,1919%
68	22-ago-30	Sim	5,4471%
69	20-set-30	Sim	5,8836%
70	22-out-30	Sim	6,2648%
71	25-nov-30	Sim	6,7391%
72	20-dez-30	Sim	7,3951%
73	22-jan-31	Sim	7,9708%
74	20-fev-31	Sim	8,7300%
75	20-mar-31	Sim	9,7500%
76	24-abr-31	Sim	10,6960%
77	22-mai-31	Sim	12,2263%
78	23-jun-31	Sim	13,9574%
79	22-jul-31	Sim	16,3505%
80	21-ago-31	Sim	19,6657%
81	22-set-31	Sim	24,6834%
82	22-out-31	Sim	33,0455%
83	21-nov-31	Sim	49,8019%
84	22-dez-31	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



Anexo

Condições Precedentes

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

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

Condições Precedentes
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção ao Anúncio de Encerramento).
Inscrição da Securitizadora como titular das Notas perante o Escriturador.
Recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, da Opinião Legal.
Recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria.
Registro do Termo de Securitização na B3.
Emissão da totalidade dos CRI.
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central.
Arquivamento do Ato Societário (Jardim dos Parques) na Junta Comercial do Estado de SP.
Arquivamento do Ato Societário (Parque das Macieiras) na Junta Comercial do Estado de SP
Arquivamento do Ato Societário (CCP) na Junta Comercial do Estado de SP.
Arquivamento do Ato Societário (Terra Prometida) na Junta Comercial do Estado de SP.
Registro do Termo de Emissão (Jardim dos Parques) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Termo de Emissão (Parques das Macieiras) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Contrato de AFP (Jardim dos Parques) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Contrato de AFP (Terra Prometida) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Registro do Contrato de AFP (Jardim das Aveleiras) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, SP.
Prenotação do Contrato de AFI (Grand Paysage) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Prenotação do Contrato de AFI (Amendoeiras) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Prenotação do Contrato de AFI (Passeo) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Constatação, pela Securitizadora, de que as procurações previstas nos Contratos de Garantia foram celebradas, bem como são válidas e vigentes, conforme documentos societários disponibilizados pela Devedora e/ou Garantidoras, conforme o caso.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora.
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.
Integralização do montante mínimo dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
Encerramento da Oferta.

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.

2. Condições Precedentes (Liberações (Fundo de Caixa)). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que qualquer Liberação (Fundo de Caixa) possa ocorrer:

Condições Precedentes
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes aplicáveis Liberação 1.
Recebimento, pela Securitizadora, do respectivo termo de liberação das garantias envolvidas na Dívida Existente e que sejam Garantias da Operação.
Evidência da constituição dos Fundos;
Registro do Contrato de AFI (Grand Paysage) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Registro do Contrato de AFI (Amendoeiras) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Registro do Contrato de AFI (Passeo) perante o Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, SP.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Jardim dos Parques para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado de SP.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Terra Prometida para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado de SP.
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Jardim das Aveleiras para averbação da respectiva AFP na Junta Comercial do Estado de SP.
Constatação, pela Securitizadora, de que a Securitizadora consta como beneficiária de todos os Seguros, nos termos exigidos nos Termos de Emissão.
Constatação, pela Securitizadora, de que as regras exigidas na Cláusula "Fundo de Caixa" para que uma Liberação (Fundo de Caixa) possa ser realizada estão devidamente atendidas.
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição atualizado a respeito das obras dos Empreendimentos (Fundo de Caixa), aplicáveis, observado que, nos termos exigidos pela Cláusula "Fundo de Caixa", exclusivamente para a primeira Liberação (Fundo de Caixa) o cumprimento desta Condição Precedente específica não será exigido.
Recebimento, pela Securitizadora, de solicitação de recursos para custeio de despesas não imobiliárias dos Empreendimentos (Fundo de Caixa) aplicáveis, nos termos exigidos pela Cláusula "Fundo de Caixa".
Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos da Liberação anterior (se aplicável) foram integral e corretamente aplicados, nos termos dos Termos de Emissão.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação não haverá descumprimento dos LTV Máximo.
Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos existentes no Fundo de Caixa são suficientes para realização da respectiva Liberação (Fundo de Caixa) à Devedora, nos termos da Cláusula "Fundo de Caixa".
Constatação, pela Securitizadora, de que o cronograma previsto no Anexo "Cronograma de Obras" dos Termos de Emissão não foi descumprido, admitindo-se os atrasos previstos nos respectivos Termos de Emissão.
Integralização dos CRI em montante suficiente para a realização da respectiva Liberação (Fundo de Caixa) à Devedora.
Não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora.

Observações: a constatação prevista acima será realizada pela Securitizadora e exclusivamente com base em Relatórios de Medição e Relatórios de Monitoramento disponibilizados à Securitizadora.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



Anexo
Destinação de Recursos

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

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**" ou "**Empreendimentos Destinatários**"):

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

Imóvel	Empreendimento	Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
1	Empreendimento (Grand Paysage)	162.657 a 163.142	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Projetada 4,AV VL Piracangagua, Bairro Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
2	Empreendimento (Vila Francesa)	126.208	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
3	Empreendimento (Residence)	139.474	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Estrada Municipal do Piracangagua, Gleba B, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.** *(CNPJ n.º 42.547.169/0001-06)*
4	Empreendimento (Passeo)	174.908	Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP	Avenida Virgilio Cardoso Pinna, Lote Área B02-A, Piracangagua, Taubaté,SP – CEP 12.092-774	**Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.** *(CNPJ n.º 38.138.307/0001-26)*

2. A situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) é a seguinte:

Tabela 2: Tabela 1: identificação da situação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	Empreendimento (Grand Paysage)	R$ 55.835.000,00	sim	Não	não
2	Empreendimento (Vila Francesa)	R$ 3.300.000,00	sim	Não	Não
3	Empreendimento (Residence)	R$ 3.000.000,00	sim	Não	Não
4	Empreendimento (Passeo)	R$ 0,00	não	Não	Não

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

Tabela 3: Identificação da distribuição do uso dos recursos entre o(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Empreendimento	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Empreendimento (Grand Paysage)	28,29%
2	Empreendimento (Vila Francesa)	48,03%
3	Empreendimento (Residence)	15,49%
4	Empreendimento (Passeo)	8,19%

4. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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

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

7. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com Cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

9. 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.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e

(iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

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

12. 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



13. 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 Termo de Emissão (Parque das Macieiras), na forma prevista neste instrumento.

14. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

15. 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 4: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóvel	Empreendimento	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1ºSemestre/27
1	Grand Paysage	R$ 1.955.316,73	R$ 3.152.589,26	R$ 7.052.883,60	R$ 5.471.099,58	R$ 191.990,14
2	Vila Francesa	R$ 0,00	R$ 223.707,85	R$ 1.130.693,46	R$ 0,00	R$ 604.138,06
3	Residence	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 601.198,28	R$ 0,00
4	Passeo Comercial	R$ 318.067,78	R$ 647.522,54	R$ 1.791.492,14	R$ 2.056.993,96	R$ 346.909,51

Imóvel	Empreendimento	2ºSemestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28	1ºSemestre/29	2ºSemestre/29
1	Grand Paysage					
2	Vila Francesa	R$ 3.666.589,31	R$ 4.208.466,32	R$ 6.020.529,68	R$ 3.392.460,02	R$ 5.426.188,55
3	Residence	R$ 0,00	R$ 843.895,41	R$ 860.607,84	R$ 1.564.559,59	R$ 700.511,83
4	Passeo Comercial					

Imóvel	Empreendimento	1º Semestre/30	2º Semestre/30	1ºSemestre/31	2ºSemestre/31	1º Semestre/32
1	Grand Paysage					
2	Vila Francesa	R$ 3.020.602,23	R$ 2.562.814,15			
3	Residence	R$ 1.310.676,02	R$ 728.532,30	R$ 1.363.103,06	R$ 882.922,96	R$ 902.937,82
4	Passeo Comercial					

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.

16. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em julho e janeiro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de junho de 2025 e o segundo em 15 de dezembro de 2025 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Saldo a destinar	*R$ {==}*
Valor Total da Operação	*R$ {==}*

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

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

17. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

18. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

19. Observada a possibilidade prevista no item 19 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão (Parque das Macieiras) e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

20. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Termo de Emissão (Parque das Macieiras) (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 Termo de Emissão (Parque das Macieiras), incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

21. 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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Anexo

Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

Despesas Flat CRI (iniciais)	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa de Pré-Registro B3	R$ 17.490,00	R$ 17.490,00
Taxa de Registro ANBIMA	R$ 2.631,51	R$ 2.631,51
Taxa de Registro Oferta Públicas ANBIMA	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Taxa Fiscalização CVM	R$ 18.900,00	R$ 18.900,00
Coordenador Líder (Estruturação, Distribuição e Coordenação)	Conforme Contrato de Distribuição	
Implantação Agente Fiduciario	R$ 21.000,00	R$ 25.098,61
Implantação Custódia CCI	R$ 5.000,00	R$ 5.534,03
Registro CCI (Custodiante)	R$ 10.000,00	R$ 11.068,07
Assessor Legal NFA	R$ 135.000,00	R$ 157.950,16
Assessor Legal VNP	R$ 85.000,00	R$ 99.450,10
Securitizadora	R$ 52.000,00	R$ 57.553,96
Registro AF RGI	R$ 576.351,20	R$ 576.351,20
Registro RTD	R$ 100.000,00	R$ 100.000,00
Diagramação	R$ 11.000,00	R$ 11.000,00
Servicer Carteira	R$ 3.225,00	R$ 3.890,70
Diligência Contratos	R$ 17.200,00	R$ 20.750,39

Despesas Recorrentes CRI	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa Adm Securitizadora*	R$ 38.400,00	R$ 42.501,38
Custodiante	R$ 10.000,00	R$ 11.068,07
Agente Fiduciário*	R$ 16.000,00	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário (Destinação dos Recursos)	R$ 1.200,00	R$ 1.365,97
Servicer Carteira	R$ 34.800,00	R$ 41.983,35
Auditoria	R$ 7.500,00	R$ 7.500,00
Banco Escriturador/Liquidante	R$ 10.200,00	R$ 10.200,00
Escrituração NC	R$ 12.000,00	R$ 13.659,65

(1) Despesas. As Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes listadas na tabela acima serão tratadas sempre de forma proporcional entre as Notas, para todos os efeitos, e serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do valor de desembolso da primeira Integralização (CRI); e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas será recomposto de acordo com a Cascata de Pagamento e, na sua insuficiência, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela prestação de serviços de estruturação dos CRI, no valor previsto na tabela acima, flat, livre de impostos, taxas e/ou tributos, a ser pago em uma única parcela em até o 5 (cinco) dias corridos da data da primeira integralização dos CRI ;

(b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal previsto na tabela acima, livre de impostos, taxas e/ou tributos, **devidos anualmente**, , devendo a primeira

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

parcela ser paga em até 5 (cinco) dias corridos da data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ou até a Data de Vencimento, conforme o caso;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devido à Securitizadora, em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia, um remuneração adicional, equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, livres de impostos, taxas e/ou tributos, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, devendo ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamentos ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, emissão de novas séries da mesma emissão e/ou reestruturação dos CRI, realização de assembleias de titulares dos CRI, elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação, pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, custos relacionados a emissão de carta de titularidade Cetip, outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado, além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (ii) ofertas de resgate e repactuação; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação positiva do CDI, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

(a) será devido o pagamento único no valor previsto na tabela acima, referente a primeira parcela da remuneração da custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor previsto na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e

(e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor previsto na tabela acima a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, serão devidas parcelas anuais no valor previsto na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a Operação seja cancelada, o valor de implantação descrito neste item "a" será devido a título de *"abort fee"* devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação;

(c) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor previsto na tabela acima sendo a primeira parcela devida em 15 de junho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "c" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

(d) em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

(e) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês

(iv) remuneração do Escriturador, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Escriturador das Notas e dos CRI no montante previsto na tabela acima, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die;

(v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual previsto na tabela acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal previsto na tabela acima, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(vi) a remuneração inicial e recorrente do Agente de Monitoramento e do Agente de Medição, conforme os valores informados na tabela acima;

(vii) a remuneração dos Assessores Legais, a título de Despesa Inicial, conforme valor estipulado na tabela acima, observado o disposto na proposta de honorários do assessor legal;

(viii) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da Oferta e com valor mínimo previsto em lei, a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso de ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: conforme tabela de preços ANBIMA,; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(ix) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(x) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(b) despesas com reestruturação:

(c) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(e) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(g) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(xi) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste instrumento;

(j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(n) eventuais custos adicionais que a Securitizadora julgue necessário e vise facilitar o operacional da Operação, desde que aprovados pela Devedora; e

(o) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

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 nos Termos de Emissão 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, bem como eventuais despesas necessárias para a manutenção, cobrança ou gestão dos Direitos Creditórios e das Garantias;

(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;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(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 ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Fórmulas

(1) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas (Parque das Macieiras) será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Notas (Parque das Macieiras), pela variação acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas (Parque das Macieiras), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNE\ x\ C$$

Onde:

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

VNE = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = Número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de janeiro, será utilizado o número-índice IPCA divulgado no mês de dezembro, referente ao mês de novembro.

NIk-1 = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em Nik.

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior; e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro período de capitalização, será considerado prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

dut = número de dias úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo *dut* um número inteiro. Para a primeira Data de Pagamento, o *dut* será considerado com 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

- Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emitente deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia (CRI), do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia (CRI) em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;

- Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

- Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia (CRI) não seja realizada no prazo indicado no Termo de Emissão (Parque das Macieiras), a emitente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia (CRI) ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e

- Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia (CRI), a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

(2) **Remuneração**. A Remuneração das Notas (Parque das Macieiras) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{dut}},$$

Onde:

i = 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento).

dup = Conforme acima definido.

dut = Conforme acima definido.

(3) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = (VNA\ x\ TAi)$$

Onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos";

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

(4) **LTV**. o LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \left(\frac{Saldo\ Devedor\ do\ CRI}{Estoque + Direitos\ Creditórios + Valor\ do\ Fundo\ de\ Caixa}\right)$$

Onde:

Estoque = a soma do valor das Unidades em estoque dos Empreendimentos Garantia, sendo que o valor das Unidades em estoque dos Empreendimentos Garantia será calculado com base no preço por metro quadrado das últimas 10 (dez) vendas dos respectivos Empreendimentos Garantia.

Direitos Creditórios = valor presente da carteira de Direitos Creditórios *(Vendas)* dos Empreendimentos Garantia, conforme descrito no Relatório de Monitoramento.

Valor do Fundo de Caixa = saldo existente no Fundo de Caixa.

(5) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Prêmio de Pagamento Antecipado = Saldo Devedor x 2,00%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



Anexo

Imóveis Garantia

Empreendimento (Grand Paysage)

- Proprietário: o proprietário do(s) Imóvel(is) Garantia abaixo é a Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ sob o n.º 42.547.169/0001-06);
- Empreendimento: o(s) Imóvel(is) Garantia abaixo integra(m) (são Unidades) do empreendimento imobiliário desenvolvido pela Fiduciante denominado "Grand Paysage";
- Cartório: a(s) matrícula(s) abaixo é(são) do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP;

Imóvel Unidade)	Matrícula
Q02L01	162.666
Q02L02	162.667
Q02L03	162.668
Q02L05	162.670
Q02L06	162.671
Q02L07	162.672
Q03L01	162.673
Q03L02	162.674
Q03L03	162.675
Q03L04	162.676
Q03L05	162.677
Q03L06	162.678
Q03L09	162.681
Q04L02	162.683
Q04L07	162.688
Q04L09	162.690
Q04L12	162.693
Q04L13	162.694
Q05L02	162.696
Q05L03	162.697
Q05L05	162.699
Q05L08	162.702
Q05L11	162.705
Q05L12	162.706
Q05L13	162.707
Q05L14	162.708
Q05L23	162.717
Q05L24	162.718
Q06L12	162.735
Q06L16	162.739
Q06L31	162.754
Q07L01	162.756
Q08L03	162.774
Q08L04	162.775
Q08L05	162.776
Q08L06	162.777
Q08L07	162.778
Q08L08	162.779
Q08L09	162.780
Q08L50	162.821
Q09L13	162.837
Q09L17	162.841
Q09L18	162.842
Q10L03	162.849
Q10L04	162.850
Q10L05	162.851
Q10L06	162.852
Q10L08	162.854
Q10L09	162.855
Q10L10	162.856
Q11L01	162.867
Q11L02	162.868
Q11L03	162.869
Q11L04	162.870
Q11L05	162.871
Q11L06	162.872
Q11L07	162.873
Q11L08	162.874
Q11L09	162.875

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Q11L10	162.876
Q11L11	162.877
Q11L12	162.878
Q11L13	162.879
Q11L14	162.880
Q11L15	162.881
Q11L16	162.882
Q11L17	162.883
Q11L18	162.884
Q11L19	162.885
Q12L01	162.886
Q12L02	162.887
Q12L04	162.889
Q12L05	162.890
Q12L06	162.891
Q12L07	162.892
Q12L09	162.894
Q12L10	162.895
Q13L01	162.898
Q13L02	162.899
Q13L03	162.900
Q13L04	162.901
Q13L05	162.902
Q13L06	162.903
Q13L07	162.904
Q13L14	162.911
Q13L15	162.912
Q13L17	162.914
Q13L18	162.915
Q13L19	162.916
Q13L20	162.917
Q14L01	162.918
Q14L02	162.919
Q14L03	162.920
Q14L05	162.922
Q14L06	162.923
Q14L07	162.924
Q14L08	162.925
Q14L09	162.926
Q14L10	162.927
Q14L11	162.928
Q14L12	162.929
Q14L18	162.935
Q14L24	162.941
Q14L25	162.942
Q14L26	162.943
Q14L27	162.944
Q15L03	162.947
Q15L05	162.949
Q15L06	162.950
Q15L07	162.951
Q15L08	162.952
Q15L09	162.953
Q15L21	162.965
Q17L11	162.990
Q17L12	162.991
Q17L13	162.992
Q17L14	162.993
Q19L08	163.014
Q19L14	163.020
Q19L16	163.022
Q20L08	163.032
Q20L13	163.037
Q20L17	163.041
Q20L19	163.043
Q21L04	163.047
Q21L05	163.048
Q21L08	163.051
Q21L09	163.052
Q21L10	163.053
Q21L11	163.054
Q21L13	163.056
Q21L14	163.057
Q22L05	163.077
Q22L06	163.078
Q23L02	163.099
Q23L03	163.100

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Q23L05	163.102
Q23L07	163.104
Q23L11	163.108
Q24L02	163.114
Q24L03	163.115
Q24L04	163.116
Q24L05	163.117
Q24L07	163.119
Q24L08	163.120
Q24L09	163.121
Q24L10	163.122
Q24L11	163.123
Q24L12	163.124
Q24L13	163.125
Q25L03	163.129
Q25L05	163.131
Q25L06	163.132
Q25L08	163.134
Q25L10	163.136
Q25L11	163.137
Q25L12	163.138
Q01L01	162.657
Q01L02	162.658
Q01L03	162.659
Q01L04	162.660
Q01L05	162.661
Q01L06	162.662
Q01L07	162.663
Q01L08	162.664
Q01L09	162.665

Empreendimento (Amendoeiras)

- Proprietário: o proprietário do(s) Imóvel(is) Garantia abaixo é a Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ sob o n.º 30.912.031/0001-80);
- Empreendimento: o(s) Imóvel(is) Garantia abaixo integra(m) o empreendimento imobiliário denominado “Amendoeiras”, com Unidades;
- Cartório: a(s) matrícula(s) abaixo é(são) do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP;

Imóvel Unidade)	Matrícula
10	162.141
23	162.154
35	162.166
37	162.168
42	162.173
54	166.076
55	166.077
56	166.078
61	166.083
62	166.084
64	166.086
68	162.185
84	166.088
85	166.089
86	166.090
88	166.092
89	166.093
90	166.094
92	166.096
96	166.100

Empreendimento (Passeo)

- Proprietário: o proprietário do(s) Imóvel(is) Garantia abaixo é a Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (CNPJ sob n.º 38.138.307/0001-26);
- Cartório: a(s) matrícula(s) abaixo é(são) do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP;

Unidade	Matrícula
N/A	174.908

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



Anexo

Seguros

Os Seguros que devem ser contratados para o Empreendimento (Garantia), cujas obras estejam em andamento, são os seguintes:

Seguro de Engenharia	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R$)
Obras Civis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica	R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
Seguro Responsabilidade Civil	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R$)
Resp. Civil – Obras Civis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (i) Erro de Projeto – OC + IM; (ii) Lucros cessantes de terceiros; (iii) Demolições (quando aplicável); (iv) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (v) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (vi) Danos Morais ao Proprietário da obra; (vii) Poluição Súbita; (viii) Despesas de defesa em Juízo; e (ix) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.	R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Anexo

Cronograma de Obras

Este anexo conterá o(s) Cronograma(s) de Obras, quando estes estiverem disponíveis e, uma vez validados pelo Agente de Medição, serão incluídos aqui por meio de aditamento a este instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

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 a Incorrer*
Relatórios Complementares	• *Balancetes.*
Relatório – Gestão de Cobrança	• *Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança* • *Projeções de Distratos.*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Anexo

Modelo de Relatório da Devedora

Ao {Agente de Monitoramento}
{==},
CEP {==}, {==}, {==}
At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

	Documentos Iniciais
1	*Matrícula do imóvel*
2	*Minuta padrão dos contratos de compra e venda*
3	*Plano de contas financeiro padrão*
4	*Quadro de áreas dos Empreendimentos*
5	*Todos os compromissos de compra e venda*
6	*Contrato social ou Estatuto social*
7	*Extratos bancários desde o início dos Empreendimentos*
8	*Relatório de Contas Pagas desde o início dos Empreendimentos*
9	*Relatório de Contas Recebidas desde o início dos Empreendimentos*
10	*Estudo de viabilidade do Projeto (Entender pedido de exclusão)*
11	*Lista de premissas operacionais*
12	*Tabela de venda do lançamento*

	Documentos Recorrentes de Envio Mensal
1	*Composição suporte das contas patrimoniais (mês -1)*
2	*Balancete fiscal (mês -1)*
3	*Documentos comerciais (QR´s, distratos e aditivos)*
4	*Extrato completo de clientes*
5	*Tabela de vendas*
6	*Extratos bancários (contas correntes e aplicações)*
7	*Cópia de todos os Contratos de Direitos Creditórios(Vendas) (e aditivos) celebrados no mês anterior*
8	*Cópia de todos os Contratos de Financiamento (e aditivos) celebrados no mês anterioro*
9	*Razão contábil (mês -1)*
10	*Relatório de contas recebidas*
11	*Relatório de contas pagas*
12	*Comprovante de pagamento do Imposto (Presumido) aplicável para o mês anterior*
13	*Comprovante de pagamento da Corretagem aplicável para o mês anterior*

	Documentos Recorrentes de Envio Trimestral
1	*Certidão estadual ou detalhamento das pendências*
2	*Certidão municipal ou detalhamento das pendências*
3	*Certidão federal ou detalhamento das pendências*
4	*Certidão Trabalhista ou detalhamento das pendências*
5	*Certidão do FGTS ou detalhamento das pendências*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.



Anexo

Modelo de Boletim de Subscrição

Devedora

***Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.549.091/0001-30, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Notas (Parque das Macieiras) ("**Devedora**").*

Subscritor

***Bari Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60, 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 63.000 (sessenta e três mil) Notas (Parque das Macieiras), com valor nominal unitário de R$ 400,00 (quatrocentos reais) em 30 de dezembro de 2024 ("**Notas (Parque das Macieiras)**") por meio da celebração do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda. ("**Termo de Emissão (Parque das Macieiras)**").* *A emissão das Notas (Parque das Macieiras) 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 (Parque das Macieiras) serão vinculados como lastro.* *A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas (Parque das Macieiras), nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**").* *Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.* *A emissão das Notas (Parque das Macieiras) foi realizada e o Termo de Emissão (Parque das Macieiras) foi celebrado com base nas deliberações tomadas nos atos societários da Devedora e Garantidores, conforme aplicável, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.*

Cálculo da Subscrição

Qtde. de Notas subscritas	*Série das Notas Subscritas*	*Valor Nominal Unitário:*	*Valor de integralização:*
{==}	*Série {==}*	*R$ {==} ({==} reais)*	*Conforme previsto no Termo*

Integralização

A Securitizadora, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão (Parque das Macieiras), firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão, privada, da Devedora. A integralização de Notas (Parque das Macieiras) ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Termo de Emissão (Parque das Macieiras).	
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 Termo de Emissão (Parque das Macieiras).	*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 Termo de Emissão (Parque das Macieiras); e (iii) que os recursos utilizados para a integralização de Notas (Parque das Macieiras) não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998.*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

{Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição} _____ ***Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.***	*{Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição}* _____ ***Bari Securitizadora S.A.***

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Anexo

Modelo de Declaração de Adimplência e Veracidade

{Local}, {Data}

À

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, conjuntos 101 e 102

CEP 01452-000, São Paulo -SP CNPJ n.º 10.608.405/0001-60

Ref.: ***Oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da {Número da Emissão dos CRI} emissão, em Série Única, da {Razão Social da Securitizadora}, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}***

{Razão Social da Devedora}*, sociedade com sede na {Endereço da Devedora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Devedora} neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("****Devedora****"), no âmbito da {Número de Emissão dos CRI} emissão, em Série Única, de certificados de recebíveis imobiliários da {Razão Social da Securitizadora}, sociedade com sede na {Endereço da Securitizadora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Securitizadora} ("****Securitizadora****"), os quais serão (i) objeto de distribuição pública de colocação, sob regime de {Regime de Colocação}, perfazendo o montante total de R$ {Valor Total da Oferta}, que terá o(a)* ***{Razão Social do Intermediário Líder}****, sociedade com sede na {Endereço do Intermediário Líder}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Intermediário Líder} como Intermediário Líder ("****CRI****", "****Intermediário Líder****" e "****Oferta****", respectivamente); (ii) lastreados em créditos imobiliários oriundos das { Notas Comerciais} escriturais emitidas pela Devedora por meio do {Definição do Termo de Emissão (Jardim dos Parques)}, celebrado em {Data de Celebração do Termo de Emissão (Jardim dos Parques)} pela Devedora, a Securitizadora e determinados garantidores previstos no referido instrumento ("****Termo de Emissão (Jardim dos Parques)****"); e (iii) emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da {Número da Emissão dos CRI}ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}. ("****Termo de Securitização****"), celebrado em {Data de Celebração do Termo de Securitização} entre a Securitizadora e {Razão Social do Agente Fiduciário}, sociedade com sede na {Endereço do Agente Fiduciário}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Agente Fiduciário}; declara, em caráter irrevogável e irretratável, que:*

(i) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;

(ii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(iii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;

(iv) Não se encontram em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Termo de Emissão (Jardim dos Parques);

(v) Que se encontra em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e dos demais Documentos da Operação;

(vi) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação;

(vii) Na data do início da Oferta, todas as informações prestadas no Termo de Emissão (Jardim dos Parques) e demais Documentos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

da Operação, e em qualquer outro documento relacionado à Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(viii) *As informações prestadas à Securitizadora, para estruturação e coordenação da Oferta constituem todas as informações relevantes sobre a Devedora e os garantidores previstos no Termo de Emissão (Jardim dos Parques);*

(ix) *Cumpriu e cumprirá, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;*

(x) *Cumpriu com todas as condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, necessárias até a presente data;*

(xi) *Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputacional e/ou sobre seus resultados operacionais e suas atividades que não tenham sido informados à Securitizadora que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Securitizadora, no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;*

(xii) *É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, , por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;*

(xiii) *As declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação permanecem integralmente suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;*

(xiv) *Inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Oferta;*

(xv) *Inexiste, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Devedora e/ou de seus respectivos representantes legais, conforme o caso, para a realização da Oferta;*

(xvi) *Inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos documentos da Oferta;*

(xvii) *Não houve, desde a Data de Emissão, notificação, intimação ou citação sobre qualquer processo ou procedimento, que, se existente, seria relacionado nas certidões da Devedora, conforme aplicável, que se encontra em processo de obtenção junto aos órgãos competentes na comarca da sede da Devedora, ou relativamente ao endereço de cada um de seus estabelecimentos, exceto por eventuais notificação, intimação ou citação que tenham ocorrido no âmbito dos Processos Existentes;*

(xviii) *Não (a) ocultou nenhuma informação que possa afetar a Oferta ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruiu, suprimiu ou ocultou nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas;*

(xix) *As declarações estipuladas neste instrumento são feitas sob livre e espontânea vontade da declarante;*

(xx) *Não constatou a existência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou em sua posse; (b) ao incentivo à*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção;

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

(xxii) *Não está em curso (a) a liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas Afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou por suas Afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e*

(xxiii) *Não constatou a existência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias*

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Emissão (Jardim dos Parques).

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Anexo

Cláusulas Obrigatórias

O(A)(Os)(As) ***COMPRADOR(A,ES,AS)****, declara(m) ter ciência e concorda(m) expressamente de que a* ***VENDEDORA*** *obteve financiamento para custeio da construção, junto à {****Qualificação da Securitizadora****} ("****SECURITIZADORA****"), oferecendo à Securitizadora, em garantia da dívida, a alienação fiduciária do terreno objeto do presente e suas acessões e/ou promovendo a cessão (inclusive, fiduciária) dos créditos decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento, com o que o(a)(os)(as)* ***COMPRADOR(A,ES,AS)*** *desde já concorda(m) e autoriza(m), estando ainda ciente(s) e de acordo quanto ao fato da presente avença estar subordinada aos procedimentos de aprovação junto à Securitizadora, credora da* ***VENDEDORA****, mesmo na hipótese de pagamento com recursos próprios do(a)(os)(as)* ***COMPRADOR(A,ES,AS)****, bem como que eventuais cobranças (incluindo a emissão de boletos bancários) poderão ser realizadas diretamente pela Securitizadora, independentemente da formalização de qualquer instrumento adicional. Ainda, declara(m) ter ciência e concorda(m) que as parcelas do preço da comercialização das unidades serão pagas através de boletos de cobrança bancária enviados pela VENDEDORA, emitidos em nome da Securitizadora, e os valores deverão ser pagos exclusivamente em conta corrente de titularidade da Securitizadora.*

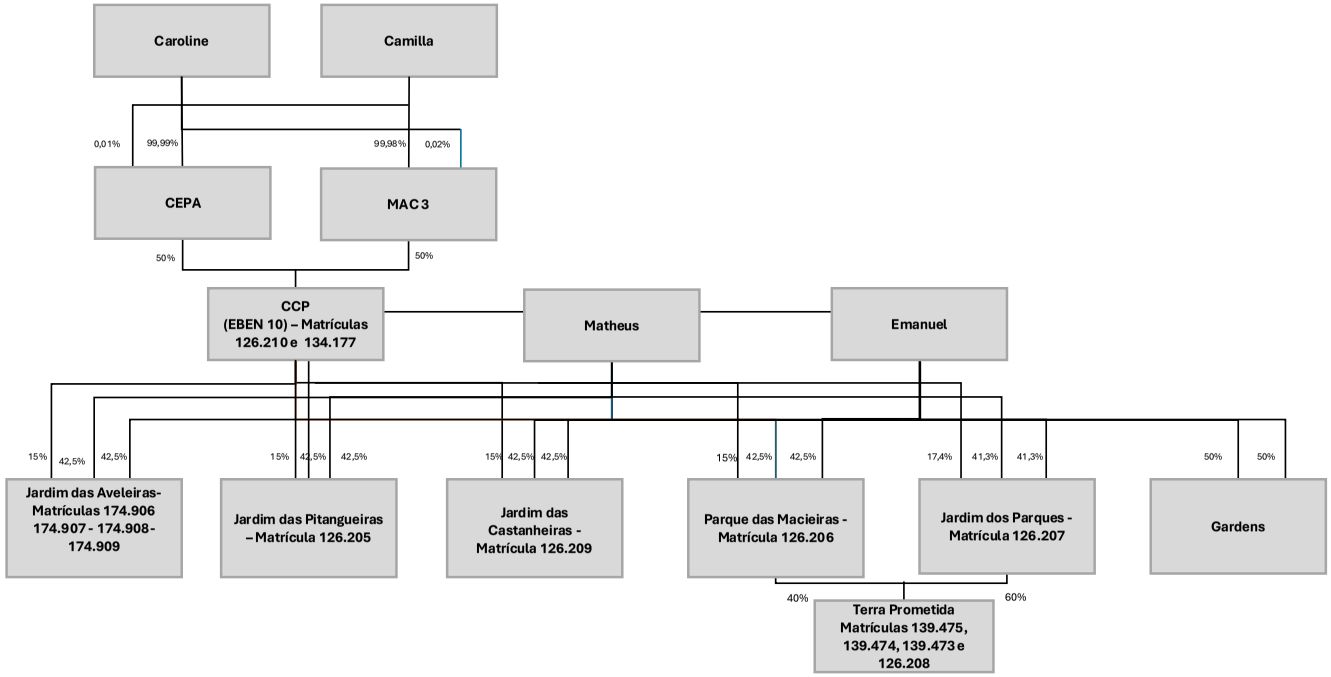
Parágrafo Único: *O(A)(Os)(As)* ***COMPRADOR(A,ES,AS)****, concorda(m) expressamente que eventual garantia já instituída em favor da Securitizadora pela* ***VENDEDORA*** *permanecerá íntegra até a total liquidação das obrigações assumidas pela* ***VENDEDORA*** *junto a Securitizadora, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento. Com a quitação pelo adquirente deverá haver a liberação da garantia, independente das OG ainda não terem sido quitadas*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Anexo
Reorganização Societária Autorizada

As Devedoras e Garantidores poderão realizar a Reorganização Societária Autorizada, que consiste em realizar as alterações societárias necessárias para que o organograma societário do grupo econômico das Devedoras e dos Garantidores passe do "Organograma Atual" para o "Organograma Pretendido" abaixo descritos, observadas as condições dispostas nos Termos de Emissão a respeito do tema:

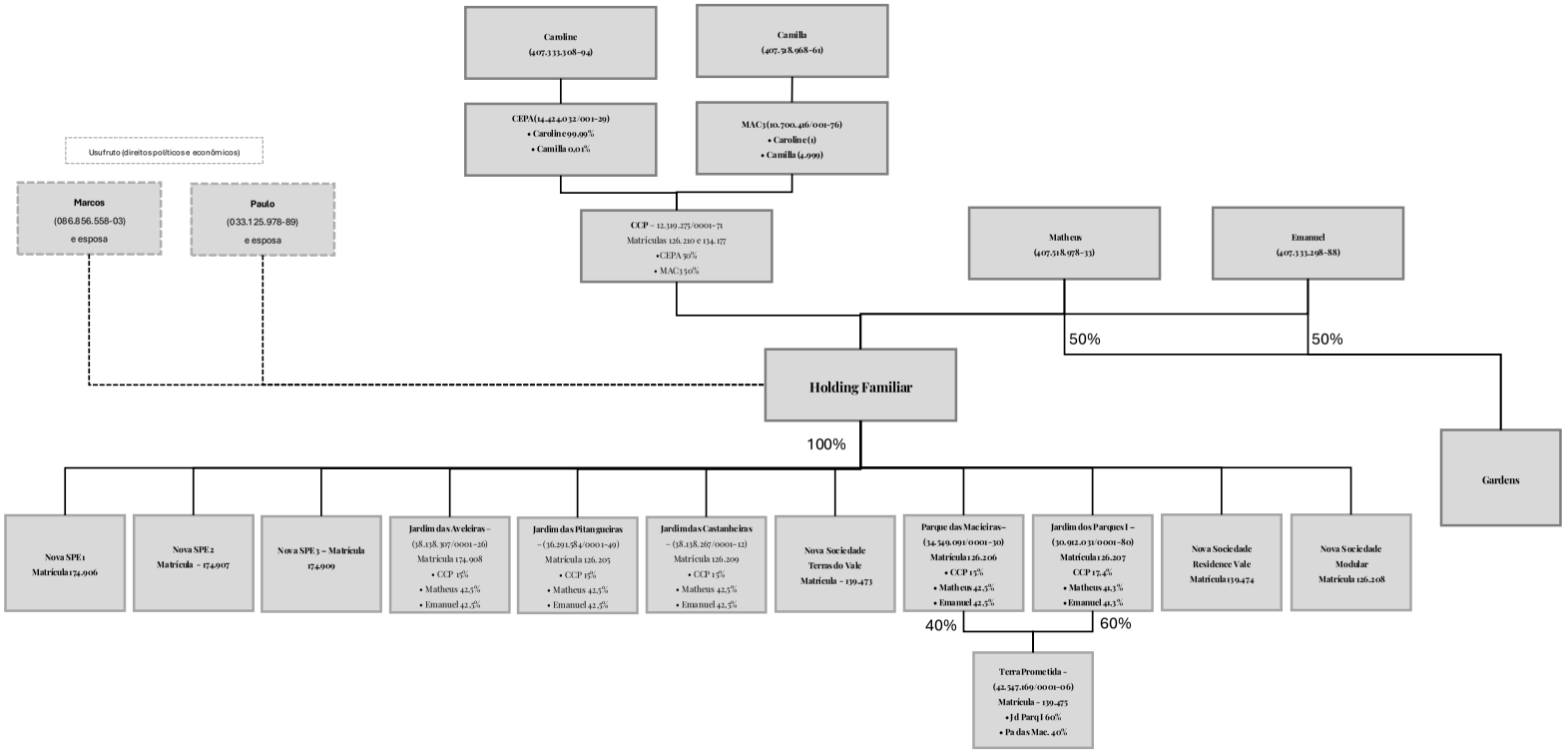
Organograma Atual



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

Organograma Pretendido



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Matheus Reis Pinelli (CPF ***.518.978-**)

Emanuel Soares de Oliveira Pinelli (CPF ***.333.298-**)

Gabrielle Franz Monteiro (CPF ***.170.428-**)

Anete Pereira Santana (CPF ***.666.488-**)

Caroline Soares de Oliveira Pinelli (CPF ***.333.308-**)

Camilla Reis Pinelli (CPF ***.518.968-**)

Marcos Aurelio Pinelli (CPF ***.856.558-**)

Paulo Cesar Pinelli (CPF ***.125.978-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

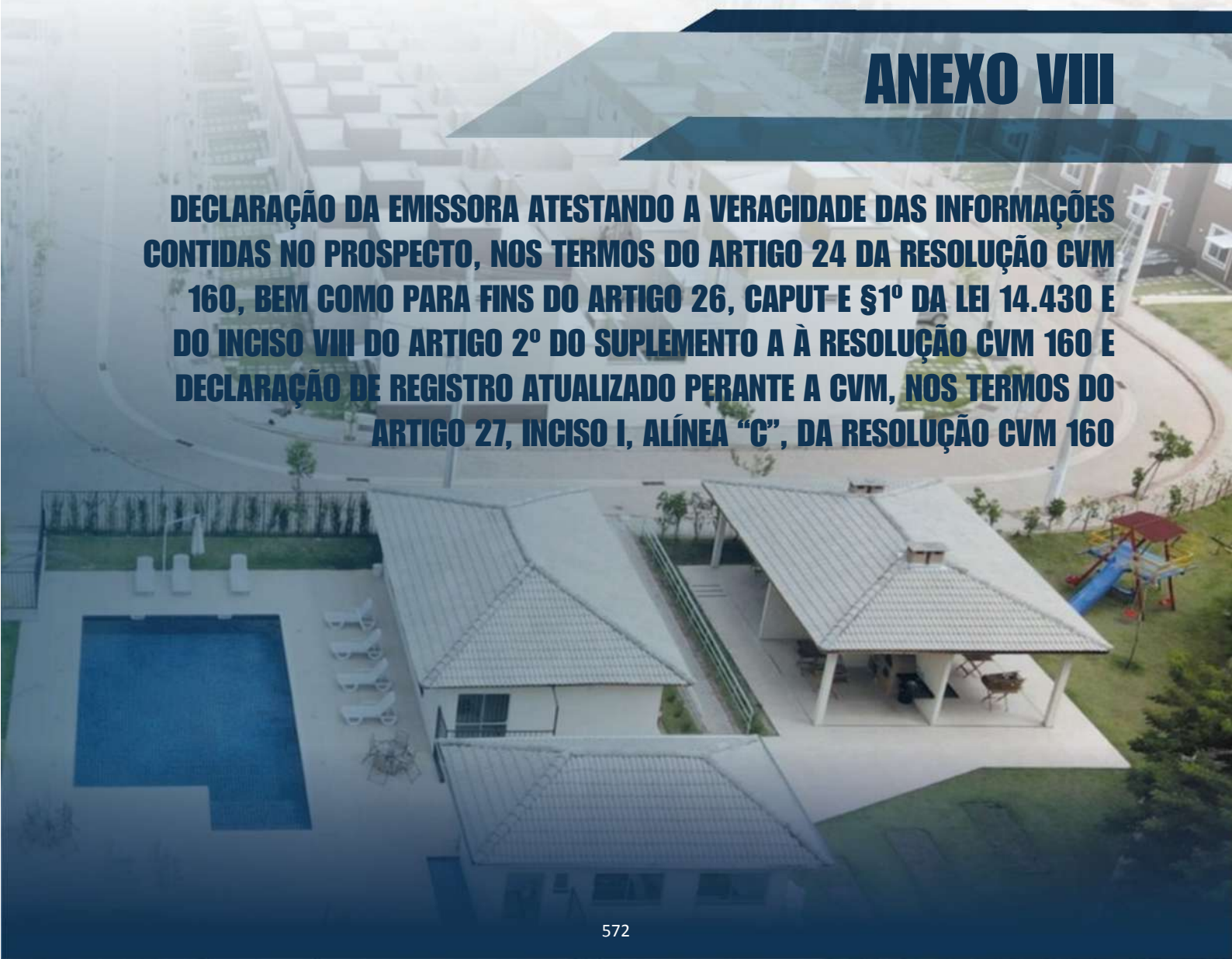
https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4DMT-L8QG5-Q87BY-FQQPQ.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C", DA RESOLUÇÃO CVM 160



Declaração da Securitizadora

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ"**) sob o n.º 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

(i) 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 Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;

(ii) 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, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");

(iii) 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;

(iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", concedido sob o n.º 663, encontra-se atualizado; e

(v) Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3GRWX-27YXE-BMYCW-2AHHP.

parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de R$ 56.700.000,00 (cinquenta e seis milhões e setecentos mil reais).

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

O(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, 30 de dezembro de 2024.

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome: Gabrielle Franz Monteiro
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 453.170.428-28
E-mail: gabrielle.monteiro@barisecuritizadora.com.br

Nome: Anete Pereira Santana
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 354.666.488-41
E-mail: anete.santana@barisecuritizadora.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3GRWX-27YXE-BMYCW-2AHHP.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3GRWX-27YXE-BMYCW-2AHHP

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Gabrielle Franz Monteiro (CPF ***.170.428-**)

Anete Pereira Santana (CPF ***.666.488-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/3GRWX-27YXE-BMYCW-2AHHP

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3GRWX-27YXE-BMYCW-2AHHP.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO IX

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS



JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ 30.912.031/0001-80

NIRE 35.231.126.378

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS

REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 27 dias do mês de dezembro de 2024, às 10h00min, na sede social da **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** ("**Sociedade**"), localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no Artigo 1.072, § 2º, do Código Civil, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.

3. **MESA: Presidente** – Matheus Reis Pinelli; **Secretário** – Emanuel Soares de Oliveira Pinelli.

4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) a realização (a) pela Sociedade de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Jardim dos Parques I**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão Jardim dos Parques I**" e "**Notas Comerciais Jardim dos Parques I**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Jardim dos Parques I**"); e (b) pela **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 34.549.091/0001-30, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020 ("**Parque das Macieiras**"), de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Parque das Macieiras**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais pela Parque das Macieiras ("**Emissão Parque das Macieiras**" e "**Notas Comerciais Parque das Macieiras**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Parque das Macieiras**"), ambas a serem subscritas pela **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205 ("**Securitizadora**"); a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Jardim dos Parques I e das Notas Comerciais Parque das Macieiras, conforme previsto no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras, respectivamente ("**CCI**"), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário* ("**Escritura de Emissão de CCI**"); e a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis

imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário ("**Termo de Securitização**");

(ii) a constituição, pela Sociedade, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade e pela Parque das Macieiras no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras ("**Obrigações Garantidas**"), incluindo (ii.1) a outorga de garantia fidejussória, na forma de fiança, constituindo-se a Sociedade, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a Parque das Macieiras, por todas as Obrigações Garantidas ("**Fiança**"), na forma estabelecida no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras; (ii.2) a alienação fiduciária dos imóveis prevista no respectivo instrumento público ou privado *de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**"); (ii.3) a outorga da cessão fiduciária de direitos creditórios definidos nos Documentos da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, na forma prevista no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Sociedade, pela Parque das Macieiras, pela Securitizadora e outros ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); (ii.4) a constituição de fundo de recursos necessários para fazer frente ao pagamento de despesas da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras durante as respectivas Operações ("**Fundo de Despesas**"), e fundo a ser constituído e mantido para fazer frente às despesas gerais dos empreendimentos fundo de caixa ("**Fundo de Caixa**"; e em conjunto com Fundo de Despesas, "**Fundos**"), cada qual na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras; (ii.5) a outorga de alienação fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, sobre a totalidade das quotas detidas pela Sociedade no capital social da **Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.,** inscrita no CNPJ sob o nº 42.547.169/0001-06, na forma prevista no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora e outros, com anuência da referida sociedade ("**Alienação Fiduciária de Participações**"); e (ii.6) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Sociedade no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, em favor da Securitizadora ("**Garantias Adicionais**"), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão Jardim dos Parques I, o Termo de Emissão Parque das Macieiras, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("**Documentos da Operação**");

(iii) a anuência da Sociedade à alienação fiduciária de quotas detidas pelos sócios da Sociedade, representativas da totalidade de seu capital social, na forma do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre os sócios da Sociedade e a Securitizadora, com anuência da Sociedade ("**AFP Jardim dos Parques I**" e "**Contrato de Alienação**

Fiduciária de Participações", respectivamente), de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(iv) a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, conforme necessário;

(v) a autorização à administração da Sociedade para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras; e,

(vi) a ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade referentes à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras.

5. **DELIBERAÇÕES:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i.a) aprovar a Emissão Jardim dos Parques I das Notas Comerciais Jardim dos Parques I pela Sociedade, com as seguintes características e condições principais, e que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do Termo de Emissão Jardim dos Parques I, bem como a realização da Operação Jardim dos Parques I pela Sociedade, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários:

(a) **Número de Emissão**: a Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Sociedade;

(b) **Número de Séries**: a Emissão das Notas Comerciais será realizada em série única;

(c) **Valor Total da Emissão**: o valor total da Emissão é de R$ 37.800.000,00 (trinta e sete milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão;

(d) **Valor Nominal Unitário**: o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 600,00 (seiscentos reais), na Data de Emissão, abaixo definida;

(e) **Quantidade de Notas Comerciais**: serão emitidas 63.000 (sessenta e três mil) Notas Comerciais em total;

(f) **Destinação dos Recursos**: os recursos líquidos obtidos pela Sociedade por meio da Emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Sociedade, na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(g) **Local de Emissão**: para todos os fins e efeitos legais, o local da Emissão das Notas Comerciais é a cidade de Barueri, Estado de São Paulo;

(h) **Data de Emissão**: a data de emissão das Notas Comerciais será aquela prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(i) **Prazo e Data de Vencimento**: as Notas Comerciais terão o prazo previsto no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(j) **Comprovação de Titularidade**: para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador, observado o disposto na Lei nº 14.195/2021 e no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(k) **Registro para Colocação e Negociação**: a colocação das Notas Comerciais 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 Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada;

(l) **Subscrição**: as Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo boletim de subscrição;

(m) **Resgate**: o resgate das Notas Comerciais, seja antecipado, facultativo ou não, ou programado, ocorrerá conforme as hipóteses previstas no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(n) **Garantia Fidejussória**: as Notas Comerciais contarão com garantia fidejussória, na forma de fiança, na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(o) **Garantias Reais:** as Notas Comerciais contarão com garantia real, representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Alienação Fiduciária de Participações, na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e nos Documentos da Operação;

(p) **Outras Garantias**: as Notas Comerciais terão ainda, como garantias, a constituição de Fundo de Despesas e Fundo de Caixa, cada qual na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(q) **Data de Integralização**: qualquer data que ocorrer uma integralização de Notas Comerciais pela Securitizadora, na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(r) **Integralização**: as Notas Comerciais serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos de integralizações dos CRI, pelo Preço de Integralização, nas respectivas Datas de Integralização, na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(s) **Vencimento Antecipado**: a Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Sociedade decorrentes do Termo de Emissão Jardim dos Parques I, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão Jardim dos Parques I, observados os prazos de cura aplicáveis estabelecidos no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(t) **Encargos Moratórios**: em caso de mora de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão Jardim dos Parques I, a Sociedade ficará, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: multa de 2% (dois 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; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(u) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário**: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(v) **Remuneração**: as Notas Comerciais farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos;

(w) **Amortização**: a amortização das Notas Comerciais, seja ordinária ou extraordinária, facultativa ou não, será realizada de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(x) **Periodicidade de Pagamentos**: os valores devidos a título de Remuneração das Notas Comerciais serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas datas de pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(y) **Forma de Pagamento**: os pagamentos devidos pela Sociedade em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta da Operação, na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I;

(z) **Classificação de Risco:** as Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*);

(aa) **Repactuação**: não haverá repactuação programada das Notas Comerciais; e,

(bb) **Demais Condições**: todos os termos definidos e demais condições específicas da Emissão das Notas Comerciais serão previstas no Termo de Emissão Jardim dos Parques I.

(i.b) aprovar a anuência da Sociedade à realização da Operação Parque das Macieiras pela Parque das Macieiras, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(ii) aprovar a constituição pela Sociedade, em favor da Securitizadora, da Fiança, da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, dos Fundos, e da Alienação Fiduciária de Participações; bem como das Garantias Adicionais, ficando a administração da Sociedade desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação;

(iii) aprovar a anuência da Sociedade à AFP Jardim dos Parques I, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações;

(iv) os sócios aprovam a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(v) autorizar a administração da Sociedade a celebrar os Documentos da Operação pertinentes, eventuais aditamentos para alteração de quaisquer condições da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, incluindo, mas não se limitando a, para a emissão de novas séries, emissão de novas notas comerciais na Operação Jardim dos Parques I e/ou na Operação Parque das Macieiras e alteração do valor total de emissão da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras; bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para implementar a Operação Jardim dos Parques I e/ou a Operação Parque das Macieiras, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores para a prática de

atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário; e

(vi) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras.

6. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Barueri/SP, 27 de dezembro de 2024.

Mesa:

MATHEUS REIS PINELLI:40751897833
Assinado de forma digital por MATHEUS REIS PINELLI:40751897833
Dados: 2024.12.30 15:10:01 -03'00'

MATHEUS REIS PINELLI
Presidente

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888
Assinado de forma digital por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888
Dados: 2024.12.30 15:08:31 -03'00'

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI
Secretário

Sócios:

CAMILLA REIS PINELLI
Digitally signed by CAMILLA REIS PINELLI
Date: 2024.12.30 15:49:06 -03'00'

CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

MATHEUS REIS PINELLI:40751897833
Assinado de forma digital por MATHEUS REIS PINELLI:40751897833
Dados: 2024.12.30 15:10:22 -03'00'

MATHEUS REIS PINELLI

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888
Assinado de forma digital por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888
Dados: 2024.12.30 15:09:28 -03'00'

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

(Última página e página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. realizada em 27 de dezembro de 2024)

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO X

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS





PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ 34.549.091/0001-30

NIRE 35.231.753.879

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS

REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 27 dias do mês de dezembro de 2024, às 10h00min, na sede social da **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** ("**Sociedade**"), localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no Artigo 1.072, § 2º, do Código Civil, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.

3. **MESA: Presidente** – Matheus Reis Pinelli; **Secretário** – Emanuel Soares de Oliveira Pinelli.

4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) a realização (a) pela Sociedade de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Parque das Macieiras**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão Parque das Macieiras**" e "**Notas Comerciais Parque das Macieiras**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Parque das Macieiras**"); e (b) pela **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 30.912.031/0001-80, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020 ("**Jardim dos Parques I**") de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Jardim dos Parques I**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão Jardim dos Parques I**" e "**Notas Comerciais Jardim dos Parques I**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Jardim dos Parques I**"), ambas a serem subscritas pela **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205 ("**Securitizadora**"); a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Jardim dos Parques I e das Notas Comerciais Parque das Macieiras, conforme previsto no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras, respectivamente ("**CCI**"), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário* ("**Escritura de Emissão de CCI**"); e a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo

de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário ("**Termo de Securitização**");

(ii) a constituição, pela Sociedade, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade e pela Parque das Macieiras no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras ("**Obrigações Garantidas**"), incluindo (ii.1) a outorga de garantia fidejussória, na forma de fiança, constituindo-se a Sociedade, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a Parque das Macieiras, por todas as Obrigações Garantidas ("**Fiança**"), na forma estabelecida no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras; (ii.2) a constituição de fundo de recursos necessários para fazer frente ao pagamento de despesas da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras durante as respectivas Operações ("**Fundo de Despesas**"), e fundo a ser constituído e mantido para fazer frente às despesas gerais dos empreendimentos fundo de caixa ("**Fundo de Caixa**"; e em conjunto com Fundo de Despesas, "**Fundos**"), cada qual na forma prevista no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras; (ii.3) a outorga de alienação fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, sobre a totalidade das quotas detidas pela Sociedade no capital social da **Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.,** inscrita no CNPJ sob o nº 42.547.169/0001-06, na forma prevista no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora e outros, com anuência da referida sociedade ("**Alienação Fiduciária de Participações**"); e (ii.4) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Sociedade no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, em favor da Securitizadora ("**Garantias Adicionais**"), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão Jardim dos Parques I, o Termo de Emissão Parque das Macieiras, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("**Documentos da Operação**");

(iii) a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, conforme necessário;

(iv) a autorização à administração da Sociedade para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras; e,

(v) a ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade referentes à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras.

5. **<u>DELIBERAÇÕES</u>:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i.a) aprovar a Emissão Parque das Macieiras das Notas Comerciais Parque das Macieiras pela Sociedade, com as seguintes características e condições principais, e que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do Termo de Emissão Parque das Macieiras, bem como a realização da Operação Parque das Macieiras pela Sociedade, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários:

(a) **Número de Emissão**: a Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Sociedade;

(b) **Número de Séries**: a Emissão das Notas Comerciais será realizada em série única;

(c) **Valor Total da Emissão**: o valor total da Emissão é de R$ 25.200.000,00 (vinte e cinco milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão;

(d) **Valor Nominal Unitário**: o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 400,00 (quatrocentos reais), na Data de Emissão, abaixo definida;

(e) **Quantidade de Notas Comerciais**: serão emitidas 63.000 (sessenta e três mil) Notas Comerciais em total;

(f) **Destinação dos Recursos**: os recursos líquidos obtidos pela Sociedade por meio da Emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Sociedade, na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(g) **Local de Emissão**: para todos os fins e efeitos legais, o local da Emissão das Notas Comerciais é a cidade de Barueri, Estado de São Paulo;

(h) **Data de Emissão**: a data de emissão das Notas Comerciais será aquela prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(i) **Prazo e Data de Vencimento**: as Notas Comerciais terão o prazo previsto no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(j) **Comprovação de Titularidade**: para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador, observado o disposto na Lei nº 14.195/2021 e no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(k) **Registro para Colocação e Negociação**: a colocação das Notas Comerciais 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 Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada;

(l) **Subscrição**: as Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo boletim de subscrição;

(m) **Resgate**: o resgate das Notas Comerciais, seja antecipado, facultativo ou não, ou programado, ocorrerá conforme as hipóteses previstas no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(n) **Garantia Fidejussória**: as Notas Comerciais contarão com garantia fidejussória, na forma de fiança, na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(o) **Garantias Reais:** as Notas Comerciais contarão com garantia real, representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Alienação Fiduciária de Participações, na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras e nos Documentos da Operação;

(p) **Outras Garantias**: as Notas Comerciais terão ainda, como garantias, a constituição de Fundo de Despesas e Fundo de Caixa, cada qual na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(q) **Data de Integralização**: qualquer data que ocorrer uma integralização de Notas Comerciais pela Securitizadora, na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(r) **Integralização**: as Notas Comerciais serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos de integralizações dos CRI, pelo Preço de Integralização, nas respectivas Datas de Integralização, na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(s) **Vencimento Antecipado**: a Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Sociedade decorrentes do Termo de Emissão Parque das Macieiras, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão Parque das Macieiras, observados os prazos de cura aplicáveis estabelecidos no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(t) **Encargos Moratórios**: em caso de mora de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão Parque das Macieiras, a Sociedade ficará, de forma imediata e

independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: multa de 2% (dois 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; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(u) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário**: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(v) **Remuneração**: as Notas Comerciais farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos;

(w) **Amortização**: a amortização das Notas Comerciais, seja ordinária ou extraordinária, facultativa ou não, será realizada de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(x) **Periodicidade de Pagamentos**: os valores devidos a título de Remuneração das Notas Comerciais serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas datas de pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(y) **Forma de Pagamento**: os pagamentos devidos pela Sociedade em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta da Operação, na forma prevista no Termo de Emissão Parque das Macieiras;

(z) **Classificação de Risco:** as Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*);

(aa) **Repactuação**: não haverá repactuação programada das Notas Comerciais; e,

(bb) **Demais Condições**: todos os termos definidos e demais condições específicas da Emissão das Notas Comerciais serão previstas no Termo de Emissão Parque das Macieiras.

(i.b) aprovar a anuência da Sociedade à realização da Operação Jardim dos Parques I pela Jardim dos Parques I, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(ii) aprovar a constituição pela Sociedade, em favor da Securitizadora, da Fiança, dos Fundos, e da Alienação Fiduciária de Participações; bem como das Garantias Adicionais, ficando a administração da Sociedade desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação;

(iii) os sócios aprovam a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(iv) autorizar a administração da Sociedade a celebrar os Documentos da Operação pertinentes, eventuais aditamentos para alteração de quaisquer condições da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, incluindo, mas não se limitando a, para a emissão de novas séries, emissão de novas notas comerciais na Operação Jardim dos Parques I e/ou na Operação Parque das Macieiras e alteração do valor total de emissão da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras; bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para implementar a Operação Jardim dos Parques I e/ou a Operação Parque das Macieiras, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário; e

(v) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras.

6. **<u>ENCERRAMENTO</u>:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Barueri/SP, 27 de dezembro de 2024.

Mesa:

MATHEUS REIS PINELLI:40751897833 Assinado de forma digital por MATHEUS REIS PINELLI:40751897833 Dados: 2024.12.30 15:12:28 -03'00'

MATHEUS REIS PINELLI
Presidente

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888 Assinado de forma digital por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888 Dados: 2024.12.30 15:13:32 -03'00'

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI
Secretário

Sócios:

CAMILLA REIS PINELLI

Digitally signed by CAMILLA REIS PINELLI
Date: 2024.12.30 15:50:00 -03'00'

CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

MATHEUS REIS PINELLI:40751897833

Assinado de forma digital por MATHEUS REIS PINELLI:40751897833
Dados: 2024.12.30 15:12:55 -03'00'

MATHEUS REIS PINELLI

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888

Assinado de forma digital por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888
Dados: 2024.12.30 15:14:06 -03'00'

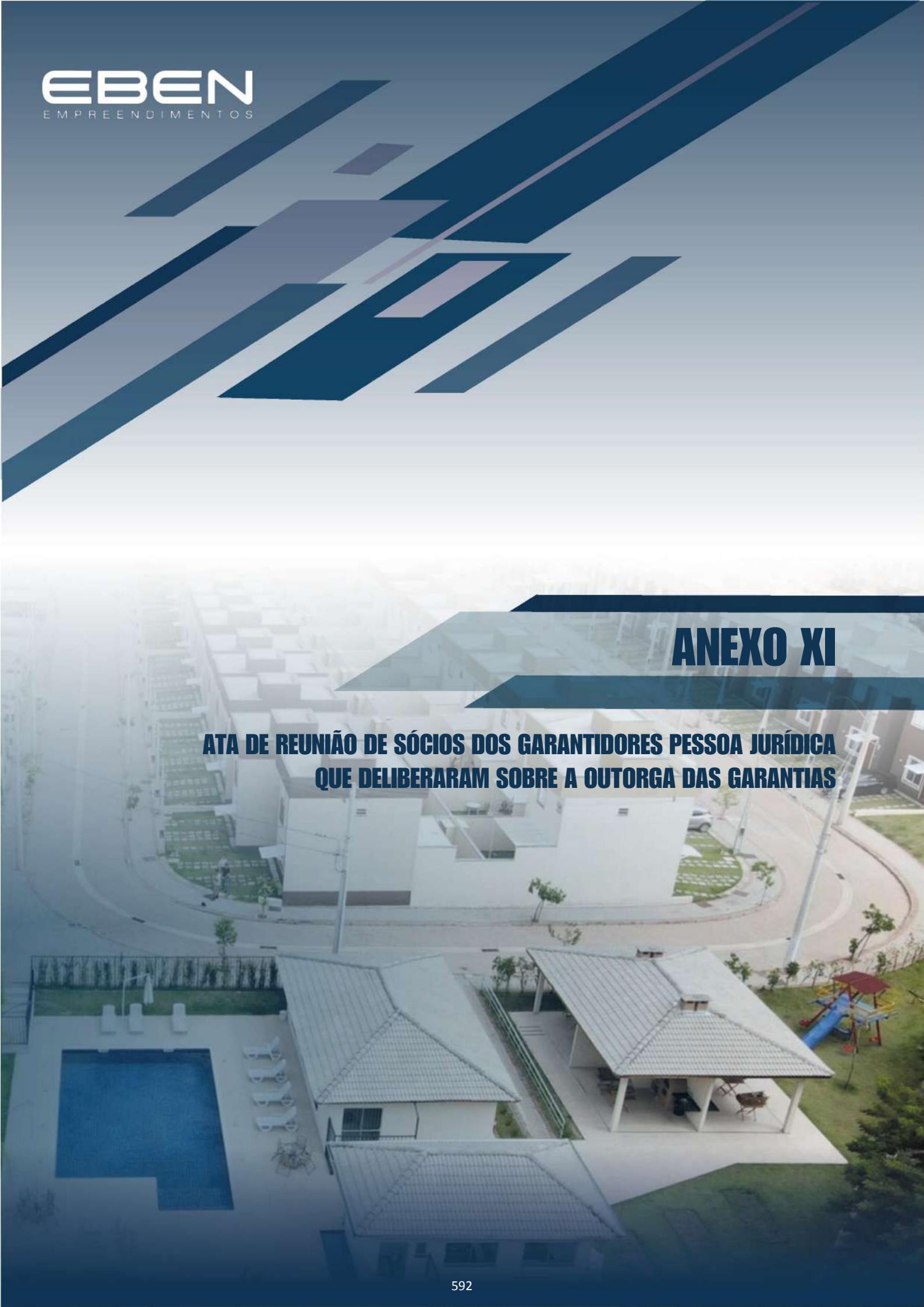
EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

(Última página e página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda. realizada em 27 de dezembro de 2024)

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO XI

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DOS GARANTIDORES PESSOA JURÍDICA QUE DELIBERARAM SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS



CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

CNPJ 12.319.275/0001-71

NIRE 35.224.524.673

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS

REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 27 dias do mês de dezembro de 2024, às 14h00, na sede social da **CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** ("**Sociedade**"), localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 1817, Alphaville Centro Industrial Empresarial, CEP 06454-020.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no Artigo 1.072, §2º, do Código Civil, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.

3. **MESA: Presidente** – Sra. Camilla Reis Pinelli; **Secretária** – Sra. Caroline Soares de Oliveira Pinelli.

4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) a realização (a) pela **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 30.912.031/0001-80, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3.002, Alphaville Centro Industrial, CEP 06454-020 ("**Jardim dos Parques I**") de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Jardim dos Parques I**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão Jardim dos Parques I**" e "**Notas Comerciais Jardim dos Parques I**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Jardim dos Parques I**"); e (b) pela **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 34.549.091/0001-30, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020 ("**Parque das Macieiras**"), de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Parque das Macieiras**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais pela Parque das Macieiras ("**Emissão Parque das Macieiras**" e "**Notas Comerciais Parque das Macieiras**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Parque das Macieiras**"), ambas a serem subscritas pela **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205 ("**Securitizadora**"); a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Jardim dos

Parques I e das Notas Comerciais Parque das Macieiras, conforme previsto no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras, respectivamente ("**CCI**"), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário* ("**Escritura de Emissão de CCI**"); e a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário ("**Termo de Securitização**");

(ii) a constituição, pela Sociedade, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Jardim dos Parques I e pela Parque das Macieiras no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras ("**Obrigações Garantidas**"), incluindo (ii.1) a outorga de garantia fidejussória, na forma de fiança, constituindo-se a Sociedade, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a Jardim dos Parques I e a Parque das Macieiras*,* por todas as Obrigações Garantidas ("**Fiança**"), na forma estabelecida no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras*;* (ii.2) a outorga de alienação fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, sobre a totalidade das quotas detidas pela Sociedade no capital social da Jardim dos Parques I e da **Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob n.º 38.138.307/0001-26, na forma prevista no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora e outros, com anuência das referidas sociedades ("**Alienação Fiduciária de Participações**"); e (ii.3) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Sociedade no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, em favor da Securitizadora ("**Garantias Adicionais**"), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras ou a elas relacionados, que compreendem o Termo de Emissão Jardim dos Parques I, o Termo de Emissão Parque das Macieiras, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("**Documentos das Operações**");

(iii) a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, conforme necessário;

(iv) a autorização à administração da Sociedade para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras; e

(v) a ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade referentes à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras.

5. **<u>DELIBERAÇÕES</u>:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i) aprovar a anuência da Sociedade à realização da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, pela Jardim dos Parques I e pela Parque das Macieiras, respectivamente, mediante a celebração dos Documentos das Operações pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(ii) aprovar a constituição pela Sociedade, em favor da Securitizadora, da Fiança e da Alienação Fiduciária de Participações, bem como das Garantias Adicionais, ficando a administração da Sociedade desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos das Operações;

(iii) os sócios aprovam a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(iv) autorizar a administração da Sociedade a celebrar os Documentos das Operações pertinentes, eventuais aditamentos para alteração de quaisquer condições da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, incluindo, mas não se limitando a, para a emissão de novas séries, emissão de novas notas comerciais na Operação Jardim dos Parques I e/ou na Operação Parque das Macieiras e alteração do valor total de emissão da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras; bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para implementar a Operação Jardim dos Parques I e/ou a Operação Parque das Macieiras, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos das Operações, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário; e

(v) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras.

6. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Barueri/SP, 27 de dezembro de 2024.

Mesa:

CAMILLA REIS PINELLI

Digitally signed by CAMILLA REIS PINELLI
Date: 2024.12.30 15:44:39 -03'00'

CAMILLA REIS PINELLI

Presidente

CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733330894

Digitally signed by CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733330894
Date: 2024.12.30 15:41:40 -03'00'

CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

Secretária

Sócios:

CAMILLA REIS PINELLI

Digitally signed by CAMILLA REIS PINELLI
Date: 2024.12.30 15:45:12 -03'00'

MAC 3- ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA

CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733330894

Digitally signed by CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733330894
Date: 2024.12.30 15:42:10 -03'00'

CEPA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA

(Última página e página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da CCP Empreendimentos Imobiliários *Ltda. realizada em 27 de dezembro de 2024)*



JARDIM DAS AVELEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ 38.138.307/0001-26

NIRE 35.236.258.663

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS

REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 27 dias do mês de dezembro de 2024, às 13h00min, na sede social da **JARDIM DAS AVELEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** ("**Sociedade**"), localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 1.817, Alphaville Centro Industrial, CEP 06454-020.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no Artigo 1.072, §2º, do Código Civil, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.

3. **MESA: Presidente** – Sr. Matheus Reis Pinelli; **Secretário** – Sr. Emanuel Soares de Oliveira Pinelli.

4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) a realização (a) pela **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 30.912.031/0001-80, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial, CEP 06.454-020 ("**Jardim dos Parques I**") de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Jardim dos Parques I**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão Jardim dos Parques I**" e "**Notas Comerciais Jardim dos Parques I**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Jardim dos Parques I**"); e, (b) pela **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 34.549.091/0001-30, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020 ("**Parque das Macieiras**"), de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Parque das Macieiras**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais pela Parque das Macieiras ("**Emissão Parque das Macieiras**" e "**Notas Comerciais Parque das Macieiras**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Parque das Macieiras**"), ambas a serem subscritas pela **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205 ("**Securitizadora**"); a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Jardim dos Parques I e das Notas Comerciais Parque das Macieiras, conforme previsto no Termo de Emissão

Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras, respectivamente ("**CCI**"), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário* ("**Escritura de Emissão de CCI**"); e a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário ("**Termo de Securitização**");

(ii) a constituição, pela Sociedade, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Jardim dos Parques I e pela Parque das Macieiras no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras ("**Obrigações Garantidas**"), incluindo (ii.1) a outorga de garantia fidejussória, na forma de fiança, constituindo-se a Sociedade, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a Jardim dos Parques I e a Parque das Macieiras, por todas as Obrigações Garantidas ("**Fiança**"), na forma estabelecida no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras; (ii.2) a alienação fiduciária dos imóveis prevista no respectivo instrumento público ou privado *de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**"); (ii.3) a outorga da cessão fiduciária de direitos creditórios definidos nos Documentos das Operações, na forma prevista no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Sociedade, pela Jardim dos Parques I, pela Parque das Macieiras, pela Securitizadora e outros ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); e, (ii.4) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Sociedade no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, em favor da Securitizadora ("**Garantias Adicionais**"), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras ou a elas relacionados, que compreendem o Termo de Emissão Jardim dos Parques I, o Termo de Emissão Parque das Macieiras, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("**Documentos das Operações**");

(iii) a anuência da Sociedade à alienação fiduciária de quotas detidas pelos sócios da Sociedade, representativas da totalidade de seu capital social, na forma do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre os sócios da Sociedade e a Securitizadora, com anuência da Sociedade ("**Alienação Fiduciária de Participações**" e "**Contrato de Alienação Fiduciária de Participações**", respectivamente), de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(iv) a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, conforme necessário;

(v) a autorização à administração da Sociedade para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras; e,

(vi) a ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade referentes à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras.

5. **DELIBERAÇÕES:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i) aprovar a anuência da Sociedade à realização da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, pela Jardim dos Parques I e pela Parque das Macieiras, respectivamente, mediante a celebração dos Documentos das Operações pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(ii) aprovar a constituição pela Sociedade, em favor da Securitizadora, da Fiança, da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como das Garantias Adicionais, ficando a administração da Sociedade desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos das Operações;

(iii) aprovar a anuência da Sociedade à Alienação Fiduciária de Participações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações;

(iv) os sócios aprovam a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(v) autorizar a administração da Sociedade a celebrar os Documentos das Operações pertinentes, eventuais aditamentos para alteração de quaisquer condições da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, incluindo, mas não se limitando a, para a emissão de novas séries, emissão de novas notas comerciais na Operação Jardim dos Parques I e/ou na Operação Parque das Macieiras e alteração do valor total de emissão da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras; bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para implementar a Operação Jardim dos Parques I e/ou a Operação Parque das Macieiras, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos das Operações, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário; e

(vi) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras.

6. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Barueri/SP, 27 de dezembro de 2024.

Mesa:

MATHEUS REIS PINELLI:40751897833
Assinado de forma digital por MATHEUS REIS PINELLI:40751897833
Dados: 2024.12.30 15:00:58 -03'00'

MATHEUS REIS PINELLI
Presidente

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888
Assinado de forma digital por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888
Dados: 2024.12.30 14:59:13 -03'00'

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI
Secretário

Sócios:

CAMILLA REIS PINELLI
Digitally signed by CAMILLA REIS PINELLI
Date: 2024.12.30 15:47:30 -03'00'

CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

MATHEUS REIS PINELLI:40751897833
Assinado de forma digital por MATHEUS REIS PINELLI:40751897833
Dados: 2024.12.30 15:01:22 -03'00'

MATHEUS REIS PINELLI

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888
Assinado de forma digital por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888
Dados: 2024.12.30 14:58:24 -03'00'

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

(Última página e página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da Jardim das Aveleiras Empreendimento Imobiliário Ltda. realizada em 27 de dezembro de 2024)



TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ 42.547.169/0001-06

NIRE 35.237.401.826

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS

REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 27 dias do mês de dezembro de 2024, às 12h00min, na sede social da **TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** ("**Sociedade**"), localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, 30º Andar, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no Artigo 1.072, §2º, do Código Civil, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.

3. **MESA: Presidente** – Sr. Matheus Reis Pinelli; **Secretário** – Sr. Emanuel Soares de Oliveira Pinelli.

4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) a realização (a) pela **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 30.912.031/0001-80, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial, CEP 06.454-020 ("**Jardim dos Parques I**") de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Jardim dos Parques I**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão Jardim dos Parques I**" e "**Notas Comerciais Jardim dos Parques I**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Jardim dos Parques I**"); e (b) pela **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 34.549.091/0001-30, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020 ("**Parque das Macieiras**"), de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação Parque das Macieiras**"), mediante a emissão de notas comerciais escriturais pela Parque das Macieiras ("**Emissão Parque das Macieiras**" e "**Notas Comerciais Parque das Macieiras**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão Parque das Macieiras**"), ambas a serem subscritas pela **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205 ("**Securitizadora**"); a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Jardim dos Parques I e das Notas Comerciais Parque das Macieiras, conforme previsto no Termo de Emissão

Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras, respectivamente ("**CCI**"), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário* ("**Escritura de Emissão de CCI**"); e a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário ("**Termo de Securitização**");

(ii) a constituição, pela Sociedade, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Jardim dos Parques I e pela Parque das Macieiras no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras ("**Obrigações Garantidas**"), incluindo (ii.1) a outorga de garantia fidejussória, na forma de fiança, constituindo-se a Sociedade, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a Jardim dos Parques I e a Parque das Macieiras, por todas as Obrigações Garantidas ("**Fiança**"), na forma estabelecida no Termo de Emissão Jardim dos Parques I e no Termo de Emissão Parque das Macieiras; (ii.2) a alienação fiduciária dos imóveis prevista no respectivo instrumento público ou privado *de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**"); (ii.3) a outorga da cessão fiduciária de direitos creditórios definidos nos Documentos das Operações, na forma prevista no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Sociedade, pela Jardim dos Parques I, pela Parque das Macieiras, pela Securitizadora e outros ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); e, (ii.4) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Sociedade no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, em favor da Securitizadora ("**Garantias Adicionais**"), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras ou a elas relacionados, que compreendem o Termo de Emissão Jardim dos Parques I, o Termo de Emissão Parque das Macieiras, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("**Documentos das Operações**");

(iii) a anuência da Sociedade à alienação fiduciária de quotas detidas pelos sócios da Sociedade, representativas da totalidade de seu capital social, na forma do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre os sócios da Sociedade e a Securitizadora, com anuência da Sociedade ("**Alienação Fiduciária de Participações**" e "**Contrato de Alienação Fiduciária de Participações**", respectivamente), de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(iv) a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, conforme necessário;

(v) a autorização à administração da Sociedade para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras; e,

(vi) a ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade referentes à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras.

5. **DELIBERAÇÕES:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i) aprovar a anuência da Sociedade à realização da Operação Jardim dos Parques I e da Operação Parque das Macieiras, pela Jardim dos Parques I e pela Parque das Macieiras, respectivamente, mediante a celebração dos Documentos das Operações pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(ii) aprovar a constituição pela Sociedade, em favor da Securitizadora, da Fiança, da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como das Garantias Adicionais, ficando a administração da Sociedade desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos das Operações;

(iii) aprovar a anuência da Sociedade à Alienação Fiduciária de Participações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações; sendo certo que os sócios por este ato consignam que (iii.1) a totalidade das quotas por eles detidas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, está alienada fiduciariamente em favor da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.,** sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, conjunto 122, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("**Casa de Pedra**"), outorgada nos termos do *Instrumento Particular de Constituição Alienação Fiduciária de Participação Societária em Garantia*, celebrado entre os sócios da Sociedade e a Securitizadora, com anuência da Sociedade, em 08 de outubro de 2021 ("**Alienação Fiduciária de Quotas Casa de Pedra**"); e (iii.2) a Alienação Fiduciária de Quotas Casa de Pedra será devidamente cancelada e liberada após a quitação das obrigações assumidas no âmbito da operação da Casa de Pedra, sendo certo que deverão ser tomadas as providências necessárias para tanto, incluindo a obtenção de anuência prévia do credor, conforme aplicável, e que a totalidade das quotas detidas pelos sócios na Sociedade estará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza para fins de outorga da garantia ora aprovada;

(iv) os sócios aprovam a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(v) autorizar a administração da Sociedade a celebrar os Documentos das Operações pertinentes, eventuais aditamentos para alteração de quaisquer condições da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras, incluindo, mas não se limitando a, para a emissão de novas séries,

emissão de novas notas comerciais na Operação Jardim dos Parques I e/ou na Operação Parque das Macieiras e alteração do valor total de emissão da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras; bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para implementar a Operação Jardim dos Parques I e/ou a Operação Parque das Macieiras, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos das Operações, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores para a prática de atos relacionados à Operação Jardim dos Parques I e/ou à Operação Parque das Macieiras, conforme necessário; e

(vi) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação Jardim dos Parques I e/ou da Operação Parque das Macieiras.

6. **<u>ENCERRAMENTO</u>:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Barueri/SP, 27 de dezembro de 2024.

Mesa:

MATHEUS REIS PINELLI:40751897833 Assinado de forma digital por MATHEUS REIS PINELLI:40751897833 Dados: 2024.12.30 15:17:44 -03'00'

MATHEUS REIS PINELLI
Presidente

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888 Assinado de forma digital por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888 Dados: 2024.12.30 15:15:28 -03'00'

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI
Secretário

Sócios:

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888 Assinado de forma digital por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888 Dados: 2024.12.30 15:16:03 -03'00'

MATHEUS REIS PINELLI:40751897833 Assinado de forma digital por MATHEUS REIS PINELLI:40751897833 Dados: 2024.12.30 15:18:09 -03'00'

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888 Assinado de forma digital por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888 Dados: 2024.12.30 15:16:48 -03'00'

MATHEUS REIS PINELLI:40751897833 Assinado de forma digital por MATHEUS REIS PINELLI:40751897833 Dados: 2024.12.30 15:18:29 -03'00'

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

(Última página e página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. realizada em 27 de dezembro de 2024)

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO XII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160





Declaração do Coordenador Líder

BR Partners Banco de Investimento S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 13.220.493/0001-17, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em Série Única, da 48ª emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da **Bari Securitizadora S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("**Securitizadora**"), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.* ("**Termo de Securitização**").

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

O O(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, 30 de dezembro de 2024

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome: Marcella Coselli Marcondes
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 405.744.398-38
E-mail: marcella.marcondes@brpartners.com.br

Nome: Livia Arbex Endo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 077.527.627-84
E-mail: livia.endo@brpartners.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MUFY2-TQKZN-L7VK8-9D3DJ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: MUFY2-TQKZN-L7VK8-9D3DJ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Marcella Coselli Marcondes (CPF ***.744.398-**)

Livia Arbex Endo (CPF ***.527.627-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/MUFY2-TQKZN-L7VK8-9D3DJ

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MUFY2-TQKZN-L7VK8-9D3DJ.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO XIII

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA JARDIM DOS PARQUES REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023



Grant Thornton

Jardim dos Parques Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2023

Ref.: Relatório nº 24BJB-028-PB





Grant Thornton

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022	12



Grant Thornton

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e Administradores da
Jardim do Parque I Empreendimento Mobiliário Ltda.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras da Jardim do Parque I Empreendimento Mobiliário Ltda. (Empresa), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Jardim do Parque I Empreendimento Mobiliário Ltda., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.
Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2024 Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Todos os direitos reservados

Grant Thornton

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nºs 2.1 e 2.3.a, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes aos exercícios anteriores

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós e nem por outro auditor independente.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

© 2024 Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Todos os direitos reservados | Jardim do Parque I | GTB51763

Grant Thornton

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da empresa;

- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a empresa a não mais se manter em continuidade operacional; e

- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de novembro de 2024

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-034.766/O-0

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

© 2024 Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Todos os direitos reservados | Jardim do Parque I | GTB51763



Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	2023	2022 (Não auditado)
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.720	6.489
Contas a receber	5	2.199	3.899
Imóveis a comercializar	6	5.937	6.874
Outros ativos	-	17	37
Total do ativo circulante		**9.873**	**17.299**
Ativo não circulante			
Contas a receber	5	66	18
Partes relacionadas	7	7.712	9.142
Investimentos	8	42.899	30.416
Imobilizado	-	18	34
Total do ativo não circulante		**50.695**	**39.610**
Total do ativo		**60.568**	**56.909**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	2023	2022 (Não auditado)
Passivo circulante			
Fornecedores	-	104	580
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	-	116	186
Tributos diferidos	9 (a)	88	156
Contas a pagar	-	22	-
Total do passivo circulante		**330**	**922**
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	57.450	55.145
Contas a pagar	-	-	81
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	-	106	170
Tributos diferidos	9 (a)	3	1
Provisão para garantia de obras	11 (a)	186	173
Provisão para demandas judiciais	11 (b)	533	-
Total do passivo não circulante		**58.278**	**55.570**
Patrimônio líquido:			
Capital social integralizado	12 (a)	700	700
Reserva de lucros	-	1.260	(283)
Total do patrimônio líquido		**1.960**	**417**
Total do passivo e patrimônio líquido		**60.568**	**56.909**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	2023	2022 (Não auditado)
Receita operacional líquida	13	1.753	31.704
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	14	(1.428)	(19.965)
Lucro bruto		**325**	**11.739**
Receitas e (despesas) operacionais:			
Despesas gerais e administrativas	14	(294)	(1.253)
Despesas comerciais	-	(3)	(39)
Despesas tributárias	-	-	-
Outras receitas (despesas) líquidas	-	(554)	(12.870)
Equivalência patrimonial	8	6.018	10.005
Resultado operacional antes do resultado financeiro		**5.492**	**7.582**
Despesas financeiras	15	(3.905)	(608)
Receitas financeiras	15	-	36
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**1.587**	**7.010**
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	9 (b)	(80)	(335)
Diferidos	9 (b)	36	(79)
Lucro líquido do exercício		**1.543**	**6.596**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	2023	2022 (Não auditado)
Lucro líquido do exercício	**1.543**	**6.596**
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**1.543**	**6.596**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social				Patrimônio líquido
		Capital subscrito	A integralizar	Integralizado	Reserva de lucros	
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (não auditado)		**700**	**(578)**	**122**	**(6.879)**	**(6.757)**
Integralização de capital	12a	-	578	578	-	578
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	6.596	6.596
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)		**700**	**-**	**700**	**(283)**	**417**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	1.543	1.543
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**700**	**-**	**700**	**1.260**	**1.960**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	2023	2022 (Não Auditado)
Fluxo operacional das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**1.587**	**7.010**
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Provisão para demandas judiciais	533	-
Provisão para garantia de obras	13	173
Tributos diferidos	(66)	98
Encargos financeiros capitalizados	3.022	1.187
Equivalência patrimonial	(9.040)	(11.192)
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	1.652	(2.269)
Imóveis à comercializar	937	9.773
Tributos a recuperar	-	17
Outros ativos	20	24
Fornecedores	(476)	328
Obrigações socias, trabalhistas e tributárias	(134)	14
Contas a pagar	(59)	81
Imposto de renda e contribuição social pagos	(44)	(414)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades operacionais	**(2.055)**	**4.830**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos	(6.465)	(20.410)
Imobilizado	16	16
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento	**(6.449)**	**(20.394)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos	2.305	23.988
Partes relacionadas	1.430	(8.970)
Integralização de capital	-	578
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	**3.735**	**15.596**
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**(4.769)**	**32**
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	6.489	6.457
No fim do exercício	1.720	6.489
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**(4.769)**	**32**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. (Empresa ou Luni), com sede localizada na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3002, Alphaville, CEP 06454-020, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, é uma Empresa por cotas de responsabilidade limitada. A Empresa tem como atividade preponderante a incorporação, loteamento e comercialização de empreendimentos imobiliários.

A Empresa atua por meio sociedade investida, tendo desenvolvido seu empreendimento na controlada em conjunto Terra Prometida Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Nota Explicativa no 8).

O empreendimento desenvolvido pela Empresa com a denominação Terra Prometida Empreendimento Imobiliário está localizado na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3002, Alphaville, CEP 06454-020, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, foi lançado em março de 2022 e tem previsão de conclusão em dezembro de 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da administração alinhado com àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.2.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado *Percentage of Completion* (POC) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Adicionalmente, a Empresa considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Empresa. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.2.2.

A diretoria da Empresa autorizou a conclusão e emissão das demonstrações financeiras em 22 de novembro de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.1.1. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento das obrigações em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa é o real. Todas as informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.3. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Empresa possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A Empresa não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

2.1.4. Controladas em conjunto

Uma *"joint venture"* é um acordo contratual através do qual a Empresa e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da *"joint venture"* requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Empresa mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas. A Empresa apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras individuais, usando o método de equivalência patrimonial.

2.2. Principais políticas contábeis materiais

2.2.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária)

a) nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber; e

b) nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Empresa, suas controladas e investidas, adotaram a NBC TG 47/"Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: **(a)** o foco no contrato (unidade de conta); **(b)** o monitoramento contínuo dos contratos; **(c)** uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; **(d)** a realização de ajustamentos tempestivos; e **(e)** a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras).

A receita somente é reconhecida, caso a Empresa identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e **5)** reconhecimento da receita.

Os contratos de vendas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras – Contratos tipo 3 e 4, exemplificados no Ofício CVM 02/2018.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas as classes média e alta renda.
Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos, após a superação das cláusulas suspensivas:

- as receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

- o custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

- os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber".
Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas às receitas de imóveis vendidos – vide Nota Explicativa nº 15, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";

- os encargos financeiros de terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques/imóveis a comercializar – vide Nota Explicativa nº 6, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e

- as demais despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de despesas comerciais – vide Nota Explicativa nº 14.

c) nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

d) a Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incerteza quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontram-se descritos na Nota Explicativa nº 2.2.4.2.

i) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

ii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Provisão para garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa 2% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Empresa levando-se em consideração dados históricos e experiencias adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a administração analisa suficiência da provisão face aos gastos incorridos com manutenção e se necessário efetua correções. A Empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão para garantia é registrada em todas as sociedades investidas, incluindo as controladas em conjunto ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

2.2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação e fundamental para o reconhecimento de receita;

- impostos: a Empresa e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

- provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a administração da Empresa revisa periodicamente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais; e

- avaliação do valor recuperável de ativos: a administração revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.2.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a Porcentagem de Conclusão (PoC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.2.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.2.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

A Empresa revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Empresa, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

Os estoques de terrenos são segregados entre circulante e não circulante baseado na expectativa de lançamento do empreendimento imobiliário.

2.2.6. Investimentos

Os investimentos da Empresa em suas controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

A Empresa determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Empresa calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.2.7. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável *(impairment)* acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual	
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%

Visto que historicamente a Empresa não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

2.2.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.2.9. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Não foi aplicado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, sobre o saldo de contas a receber, pois o empreendimento imobiliário já se encontrava concluído, ou seja, o saldo devedor de clientes já possuía a incidência de atualização monetária e juros, não sendo aplicável ajuste a valor presente.

2.2.10. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e Cofins, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

2.2.11. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a Cofins de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.2.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Empresa apresenta tais tributos diferidos de forma liquida (antecipações – ativo) e (recolhimento – passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.2.12. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em Nota Explicativa; e

- provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.2.13. Benefícios a empregados

A Empresa concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica, assistência odontológica e vale-transporte, que são registrados no resultado em conformidade com o regime de competência.

2.2.14. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

Essa demonstração tem por finalidade demonstrar as informações acerca das alterações históricas de caixa e equivalente de caixa da entidade por meio de demonstrações dos fluxos, classificando-os por período e por atividades operacionais, de investimento e de financiamento.

Essas informações são relevantes para proporcionar aos usuários das demonstrações financeiras , a capacidade da entidade gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como as necessidades da entidade de utilização desses fluxos de caixa.

A DFC foi preparada de acordo com a NBC TG 3 (R3) – Demonstrações dos Fluxos de Caixa e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.2.15. Instrumentos financeiros – reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Empresa para a gestão destes ativos financeiros. A Empresa inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamento de principal e juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Empresa para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

i) ativos financeiros ao custo amortizado;



ii) ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;

iii) ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou

iv) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Empresa possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Empresa ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa nº 19).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Empresa não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- a Empresa transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e **(a)** a Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou **(b)** a Empresa nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Empresa transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Empresa continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado.

Nesse caso, a Empresa também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Empresa.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: **(i)** o valor do ativo; e **(ii)** o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não ocorreram registros de redução ao valor recuperável de ativos financeiros

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Empresa incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 17.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Passivos financeiros ao custo amortizado

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 10.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.2.16. Fornecedores

Contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Contas a pagar a fornecedores são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras da Empresa. A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

A Empresa e suas controladas pretendem adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera alterações significativas em suas demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras/IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	01/01/2024
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 - Instrumentos financeiros/CPC 03 - Demonstrações de fluxo de Caixa/IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	01/01/2024
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 - Arrendamento	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	01/01/2024

4. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Depósitos em conta corrente bancária	452	-
Aplicações financeiras	1.268	6.489
Total	**1.720**	**6.489**

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Empresa. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 99% e 100% do CDI.

5. Contas a receber

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Contas a receber de unidades imobiliárias em construção	2.265	3.917
Total	**2.265**	**3.917**
Circulante	2.199	3.899
Não circulante	**66**	**18**

A Empresa adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.2.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

O saldo de contas a receber de incorporação imobiliária está sendo atualizado pelo Índice Nacional da Construção (INCC) para os empreendimentos com obras em construção, e deverá ser atualizado pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) acrescido de juros de mercado para os empreendimentos imobiliários quando concluídos, e caso seja aplicável.

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária pela administração para promitentes compradores de imóveis em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras de propriedade ocorre apenas após a liquidação e/ou negociação dos créditos.

A taxa utilizada no ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média das Notas do Tesouro Nacional – Série B. Não foi aplicado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sobre o saldo de contas a receber, pois o empreendimento imobiliário já se encontrava concluído, ou seja, o saldo devedor de clientes já possuía a incidência de atualização monetária e juros, não sendo aplicável ajuste a valor presente

A Empresa apresenta o *aging-list* separadamente dos clientes adimplentes e inadimplentes:

Ano	2023	2022 (Não auditado)
Vencidas		
Até 90 dias	77	27
De 91 A 180 dias	11	11
Acima de 180 dias	-	8
Total vencidas	**88**	**46**
A vencer		
2023	-	3.853
2024	2.111	18
2025	25	-
2026	25	-
2027 em diante	16	-
Total a vencer	**2.177**	**3.871**
Total a receber de unidades	**2.265**	**3.917**

6. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme a seguir:

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Imóveis concluídos	5.235	6.047
Juros apropriados	702	827
Total	**5.937**	**6.874**
Circulante	**5.937**	**6.874**

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

A administração periodicamente prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar, sendo que não foram identificamos ajustes relacionados a este assunto.

7. Partes relacionadas

A Empresa e controladas em conjunto celebram entre si e com outras empresas do Grupo, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de contas correntes, adiantamentos para aumento de capital e para a aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários, sem a previsão de incidência de juros, atualização monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido. Os saldos com partes relacionadas normalmente são realizados por ocasião da disponibilidade de caixa das sociedades e quando da conclusão dos empreendimentos imobiliários e recebimento dos valores dos clientes.

Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentados:

Ativo

	2023	2022 (Não auditado)
Conta Corrente - Sócios	1.898	1.710
Terra Prometida Empreend. Imobiliário Ltda.	2.711	5.205
CCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.853	1.928
Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.	250	299
Total ativo não circulante	**7.712**	**9.142**

Não são esperadas perdas na realização dos créditos com partes relacionadas.

Não houve transações comerciais e despesas em 2023 e 2022 em relação aos valores devidos por partes relacionadas.

Remuneração da Administração

A Empresa não realizou remuneração para os membros da administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

8. Investimentos

a) Composição de saldo

Investidas	Controle	2023	2022 (Não auditado)	2023	2022 (Não auditado)
Terra Prometida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada em conjunto	60,00%	60,00%	38.261	27.138
Encargos financeiros capitalizados **(i)**				4.638	3.278
Total de investimentos				**42.899**	**30.416**

(i) refere-se a encargos financeiros recorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Empresa e repassado para sua controlada em conjunto para serem aplicados nas construções de seus empreendimentos imobiliários e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção, conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1).

b) Informações financeiras resumidas dos investimentos

31 de dezembro de 2023:

Investida	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Lucro/prejuízo líquido
Terra Prometida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.534	36.481	1.027	4.220	63.768	14.449

As participações em controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases de 31 de dezembro de 2023 e 2022. A Empresa participa ativamente de todas as decisões estratégicas dos negócios de todas as controladas em conjunto (*Joint Venture*) não consolidadas.

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Investidas	01/01/202	Aportes	Redução de capital	Equivalência patrimonial	31/12/2023
Controladora	27.138	2.083	-	9.040	38.261

9. Tributos diferidos

a) Composição dos impostos diferidos e tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base contábil e fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota Explicativa nº 2.2.1).

	2023	2022 (Não auditado)
IRPJ	29	49
CSLL	15	26
Total	**44**	**75**
PIS	8	14
Cofins	39	68
Total	**47**	**82**
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	**91**	**157**
Circulante	88	156
Não circulante	**3**	**1**

b) Reconciliação da alíquota efetiva do imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	2023	2022 (Não auditado)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**1.587**	**7.010**
Alíquota nominal	**34%**	**34%**
Expectativa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal	(540)	(2.383)
Efeito de impostos sobre		
Resultado de equivalência patrimonial	2.046	3.402
Diferenças permanentes e outras	(1.470)	(1.098)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	(80)	(335)
Despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	**(44)**	**(414)**
Alíquota efetiva	**3%**	**6%**

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRIs) **(i)**	53.859	51.095
Capital de giro **(ii)**	3.591	4.050
Total	**57.450**	**55.145**
Circulante	-	-
Não circulante	**57.450**	**55.145**

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

(i) as operações de CRIs são atualizadas pelo INCC acrescido de 14,71% a.a., com prazo de vencimento em 20 de janeiro de 2026.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

Para as operações de CRIs foram dadas em garantia a Alienação Fiduciária sobre os Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas da Investida Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., Garantia Fidejussória e Carta Fiança.

(ii) as operações de capital de giro são atualizadas por taxa fixa de 2,5% a.m.

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

A operação de CRI possui cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros.

Em garantia foi oferecido garantia fidejussória dos sócios.

11. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

	2023	2022 (Não auditado)
Saldo anterior	**173**	**-**
Adições (reversões)	13	173
Saldo em 31 de dezembro	**186**	**173**

A Empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida pela estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

A Empresa constitui a provisão com base em um percentual estimado do orçamento de obra. Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

b) Provisões para demandas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Empresa fica exposta a certos riscos, relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis, foram provisionadas aquelas classificadas como de perda provável pelos assessores jurídicos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

	2023	2022 (Não auditado)
Saldo anterior	**-**	**-**
Adições	533	-
Saldo em 31 de dezembro	**533**	**-**

A Empresa não possui processos classificados como perda possível a serem divulgados.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R$ 700 em 31 de dezembro de 2023 e 2022, representado por 700.000 cotas com valor nominal de R$1 (valor expresso em reais) cada em 31 de dezembro de 2023 e 2022. No exercício de 2022 ocorreu a integralização do montante de R$578.

b) Reserva de lucros

Os lucros apurados e não distribuídos aos quotistas são mantidos na rubrica de reserva de lucros.

13. Receita operacional líquida

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Com venda de imóveis	2.932	33.207
Total	**2.932**	**33.207**
Ajuste a valor presente	-	-
Tributos sobre vendas	(48)	(448)
Distratos de vendas	(1.131)	(1.055)
Total	**(1.179)**	**(1.503)**
Receita líquida	**1.753**	**31.704**

14. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão apresentados a seguir:

	2023	2022 (Não auditado)
Custos dos imóveis vendidos	**(1.428)**	**(19.965)**
Taxas e contribuições	(17)	(157)
Despesas com pessoal	-	(19)
Ocupação	(174)	(76)
Serviços profissionais	(38)	(843)
Materiais gerais	(21)	(112)
Despesas legais	(16)	(27)
Despesas com depreciação e amortização	(16)	(16)
Outras despesas administrativas	(12)	(3)
Despesas administrativas	**(294)**	**(1.253)**

15. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é demonstrada como segue:

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Receitas financeiras		
Descontos obtidos	-	36
Total	**-**	**36**
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(3.836)	(602)
Outras despesas financeiras	(69)	(6)
Total	**(3.905)**	**(608)**
Total	**(3.905)**	**(572)**

16. Instrumentos financeiros

A Empresa está exposta aos seguintes riscos:

- **Risco de juros –** oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- **Risco de crédito –** possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- **Risco de liquidez –** possibilidade de a Empresa não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- **Risco operacional –** devido à complexidade da operação em que a Empresa está inserida; e
- **Risco de gestão de capital –** capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos quotistas e benefícios a outras partes interessadas.

A alta administração da Empresa supervisiona a gestão desses riscos. A alta administração da Empresa analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Empresa e disposição para risco do grupo. É política do Empresa não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Empresa estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). A Empresa enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Empresa e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Empresa tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota Explicativa nº 5.

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Empresa, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, não existem operações de captações no mercado.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- documentação de controles e procedimentos;
- exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- desenvolvimento de planos de contingência;
- treinamento e desenvolvimento profissional;
- padrões éticos e comerciais; e
- mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

e) Análise de sensibilidade

A Empresa realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC) e variação de taxa de juros (CDI e TR), conforme requerido pelos itens 40 a 42 do CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação, não representando necessariamente as expectativas da Empresa. Com base nas taxas descritas no quadro adiante, foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos.
A seguir, o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
INCC	1,75%	2,62%	3,49%	4,36%	5,24%

Ativos e passivos líquidos	Saldo 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	**1.268**	63	95	127	159	190
INCC	**(51.594)**	(903)	(1.352)	(1.801)	(2.249)	(2.704)
Total	**(50.326)**	**(840)**	**(1.257)**	**(1.674)**	**(2.090)**	**(2.514)**

(1) vide detalhes dos saldos apresentados a seguir:

	Saldos em 31/12/2023	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4)	**1.720**	1.268	-	-	452
Contas a receber (Nota Explicativa nº 5)	**2.265**	-	2.265	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	**3.985**	**1.268**	**2.265**	**-**	**452**
Empréstimos e financiamentos	**(57.450)**	-	(53.859)	-	(3.591)
Fornecedores	**(104)**	-	-	-	(104)
Total dos passivos com riscos financeiros	**(57.554)**	**-**	**(53.859)**	**-**	**(3.695)**
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	**(53.569)**	**1.268**	**(51.594)**	**-**	**3.243**

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; e
- hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1 –** preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- **Nível 2 –** preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- **Nível 3 –** instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição adiante demonstra ativos financeiros da Empresa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

	Nível da hierarquia	2023	2022 (Não auditado)
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	**2 (a)**	**1.720**	**54**

(a) valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

f) Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas cotas ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado.

O endividamento em 31 de dezembro de 2023 e 2022, de acordo com as demonstrações financeiras , pode ser assim sumariado:

	2023	2022 (Não auditado)
Empréstimos e financiamentos	57.450	42.275
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4)	(1.720)	(54)
Dívida líquida	**55.730**	**42.221**
Total do patrimônio líquido	**2.493**	**6.852**
Endividamento - %	2.235%	616%

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Empresa estão assim classificados:

	2023			2022 (Não auditado)		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4)	-	1.720	1.720	-	54	54
Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 7)	7.712	-	7.712	9.142	-	9.142
Fornecedores	(104)	-	(104)	(580)	-	(580)
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 10)	(57.450)	-	(57.450)	(42.275)	-	(42.275)

h) Gestão de risco de liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2022, a Empresa projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

i) Operações de *confirming* (risco sacado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Empresa não tinha qualquer acordo de "securitização de contas a pagar", "*confirming*" ou "forfait", assim como não tinha outras obrigações contratuais de qualquer tipo que não estivessem no curso normal dos negócios e que pudessem ter um efeito adverso sobre as demonstrações financeiras (por exemplo, contratos ou acordos de compra fora das condições normais de mercado; ou outros acordos financeiros fora do curso normal dos negócios; saldos em aberto em cartas de crédito; compromissos de compra para quantidades de estoque superiores às exigências normais ou a preços superiores aos preços de mercado vigentes).

17. Seguros (Não auditado)

Os seguros relacionados aos riscos de construção e manutenção são de responsabilidade das empreiteiras contratadas pela Empresa para execução dos empreendimentos, uma vez que sua atividade é a incorporação de empreendimentos imobiliários, contratando terceiros para executar a construção.

18. Eventos subsequentes

Não ocorreram outros eventos ou transações desde 31 de dezembro de 2023 que requeressem ajuste ou divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO XIV

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA PARQUE DAS MACIEIRAS REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023





Grant Thornton

Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2023

Ref.: Relatório nº 24BJ9-029-PB



Grant Thornton

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	12



Grant Thornton

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e Administradores da
Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras da Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2024 Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Todos os direitos reservados

Grant Thornton

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 e nº2.3.a, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes aos exercícios anteriores

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós e nem por outro auditor independente.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

© 2024 Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Todos os direitos reservados | Parque das Macieiras | GTB51763

Grant Thornton

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da empresa;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a empresa a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de novembro de 2024

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-034.766/O-0

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

© 2024 Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Todos os direitos reservados | Parque das Macieiras | GTB51763



Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	2023	2022 (Não auditado)
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.146	-
Contas a receber	5	20.430	10.727
Imóveis a comercializar	6	12.029	4.084
Outros ativos	-	7	-
Total do ativo circulante		**33.612**	**14.811**
Ativo não circulante			
Partes relacionadas	7	991	741
Investimentos	8	27.568	19.549
Total do ativo não circulante		**28.559**	**20.290**
Total do ativo		**62.171**	**35.101**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	2023	2022 (Não auditado)
Passivo circulante			
Fornecedores	-	169	1.879
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	-	324	97
Tributos diferidos	9 (a)	817	429
Partes relacionadas	7	250	789
Total do passivo circulante		**1.560**	**3.194**
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	35.906	14.372
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	-	2	4
Provisão para garantia de obras	11 (a)	193	105
Total do passivo não circulante		**36.101**	**14.481**
Patrimônio líquido			
Capital social integralizado	12 (a)	936	936
Reserva de lucros	-	23.574	16.490
Total do patrimônio líquido		**24.510**	**17.426**
Total do passivo e patrimônio líquido		**62.171**	**35.101**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos resultados para os exercicios findos em em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	2023	2022 (Não auditado)
Receita operacional líquida	13	12.724	14.176
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	14	(10.211)	(13.422)
Lucro bruto		**2.513**	**754**
Receitas e (despesas) operacionais:			
Despesas gerais e administrativas	14	(50)	(206)
Despesas comerciais	14	(37)	-
Despesas tributárias	-	-	-
Outras receitas (despesas) líquidas	-	717	5.556
Equivalência patrimonial	8	4.684	7.135
Resultado operacional antes do resultado financeiro		**7.827**	**13.239**
Despesas financeiras	15	(593)	880
Receitas financeiras	15	100	86
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**7.334**	**14.205**
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	9 (b)	(64)	(43)
Diferidos	9 (b)	(186)	(206)
Lucro líquido do exercício		**7.084**	**13.956**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercicios findos em em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	2023	2022 (Não auditado)
Lucro líquido do exercício	**7.084**	**13.956**
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**7.084**	**13.956**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

		Capital social				
	Notas	Capital subscrito	A Integralizar	Integralizado	Reserva de lucros	Patrimônio líquido da controladora
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Não auditado)		**936**	**(796)**	**140**	**2.534**	**2.674**
Integralização de Capital	12a.	-	796	796	-	796
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	13.956	13.956
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Não auditado)		**936**	**-**	**936**	**16.490**	**17.426**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	7.084	7.084
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**936**	**-**	**936**	**23.574**	**24.510**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto para os exercicios findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	2023	2022 (Não auditado)
Fluxo operacional das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**7.334**	**14.205**
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Provisão para garantia de obras	88	105
Tributos diferidos	388	429
Encargos financeiros capitalizados	1.343	929
Equivalência patrimonial	(6.027)	(8.064)
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	(9.703)	(10.587)
Imóveis à comercializar	(7.945)	(2.629)
Outros ativos	(7)	11
Fornecedores	(1.710)	1.313
Obrigações socias, trabalhistas e tributárias	225	20
Imposto de renda e contribuição social pagos	(250)	(249)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades operacionais	**(16.264)**	**(4.517)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos	(3.335)	(12.414)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento	**(3.335)**	**(12.414)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos	21.534	10.669
Partes relacionadas	(789)	(90)
Integralização de capital	-	796
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	**20.745**	**11.375**
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**1.146**	**(5.556)**
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	-	5.556
No fim do exercício	1.146	-
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**1.146**	**(5.556)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



1. Contexto operacional

A Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Empresa" ou "Luni"), com sede localizada na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3002, Alphaville, CEP 06454-020, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, é uma Empresa por cotas de responsabilidade limitada. A Empresa tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, , aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da Administração alinhado com àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 , conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.2.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado Percentage of Completion (POC) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Adicionalmente, a Empresa considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Empresa. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras , estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 22 de novembro de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.2. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.2.1. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento das obrigações em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.2.2. Moeda Funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa é o Real. Todas as informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais, e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.2.3. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Empresa possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A Empresa não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

2.2.4. Controladas em conjunto

Uma *"joint venture"* é um acordo contratual através do qual a Empresa e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da *"joint venture"* requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Empresa mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas. A Empresa apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3. Principais políticas contábeis materiais

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária)

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Empresa, suas controladas e investidas, adotaram a NBC TG 47/"Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: **(a)** o foco no contrato (unidade de conta); **(b)** o monitoramento contínuo dos contratos; **(c)** uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; **(d)** a realização de ajustamentos tempestivos; e **(e)** a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Empresa identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

Os contratos de vendas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras - Contratos tipo 3 e 4, exemplificados no Ofício CVM 02/2018.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas as classes média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos, após a superação das cláusulas suspensivas:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas às receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa 15, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";

- Os encargos financeiros de terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques/imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa 6, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 14.

c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

d) A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incerteza quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontram-se descritos na Nota Explicativa nº 2.2.4.2.

ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Provisão para garantia de obra: Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa 2% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Empresa levando-se em consideração dados históricos e experiencias adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face aos gastos incorridos com manutenção e se necessário efetua correções. A Empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão para garantia é registrada em todas as sociedades do Grupo, incluindo as controladas em conjunto ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação e fundamental para o reconhecimento de receita;

- Impostos: a Empresa e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Empresa revisa periodicamente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais;

- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a Porcentagem de Conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.2.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

A Empresa revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Empresa, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

Os estoques de terrenos são segregados entre circulante e não circulante baseado na expectativa de lançamento do empreendimento imobiliário.

2.3.6. Investimentos

Os investimentos da Empresa em suas controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

A Empresa determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Empresa calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.3.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.3.8. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Não foi aplicado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sobre o saldo de contas a receber, pois o empreendimento imobiliário já se encontrava concluído, ou seja, o saldo devedor de clientes já possuía a incidência de atualização monetária e juros, não sendo aplicável ajuste a valor presente.

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: Instituído por meio da Lei no 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e Cofins, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

2.3.10. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a Cofins de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.2.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Empresa apresenta tais tributos diferidos de forma liquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.3.11. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;

Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.3.12. Benefícios a empregados

A Empresa concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica, assistência odontológica e vale-transporte, que são registrados no resultado em conformidade com o regime de competência.

2.3.13. Demonstrações dos Fluxos De Caixa ("DFC")

Essa demonstração tem por finalidade demonstrar as informações acerca das alterações históricas de caixa e equivalente de caixa da entidade por meio de demonstrações dos fluxos, classificando-os por período e por atividades operacionais, de investimento e de financiamento.

Essas informações são relevantes para proporcionar aos usuários das demonstrações financeiras , a capacidade da entidade gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como as necessidades da entidade de utilização desses fluxos de caixa.

A DFC foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 3 (R3) – Demonstrações dos Fluxos de Caixa e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Empresa para a gestão destes ativos financeiros. A Empresa inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamento de principal e juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Empresa para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

(i) Ativos financeiros ao custo amortizado;

(ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;

(iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou

(iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Empresa possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Empresa ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa nº 19).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Empresa não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou

- A Empresa transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e **(a)** a Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou **(b)** a Empresa nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Empresa transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Empresa continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado.

Nesse caso, a Empresa também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Empresa.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: **(i)** o valor do ativo; e **(ii)** o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não ocorreram As divulgações referentes registros de à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa 2.3.4.1 ..**ii) Passivos financeiros**

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Empresa incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 16.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Passivos financeiros ao custo amortizado

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 10.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.3.15. Fornecedores e Credores por imóveis compromissados

Contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Os credores por imóveis compromissados são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e credores por imóveis compromissados são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras da Empresa. A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

A Empresa e suas controladas pretendem adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera alterações significativas em suas demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações financeiras / IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	01/01/2024
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / CPC 03 – Demonstrações de fluxo de Caixa / IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	01/01/2024
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 – Arrendamento	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	01/01/2024

4. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Depósitos em conta corrente bancária	301	-
Aplicações financeiras	845	-
Total	**1.146**	**-**

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Empresa. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 99% e 100% do CDI.

5. Contas a receber

	2023	2022 (Não auditado)
Contas a receber unidades concluídas	20.430	10.727
Total a receber de clientes	**20.430**	**10.727**

A Empresa adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa no 2.2.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

O saldo de contas a receber de incorporação imobiliária está sendo atualizado pelo Índice Nacional da Construção (INCC) para os empreendimentos com obras em construção, e deverá ser atualizado pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) acrescido de juros de mercado para os empreendimentos imobiliários quando concluídos, e caso seja aplicável.

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária pela administração para promitentes compradores de imóveis em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras de propriedade ocorre apenas após a liquidação e/ou negociação dos créditos.

A taxa utilizada no ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média das Notas do Tesouro Nacional – Série B.). Não foi aplicado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sobre o saldo de contas a receber, pois o empreendimento imobiliário já se encontrava concluído, ou seja, o saldo devedor de clientes já possuía a incidência de atualização monetária e juros, não sendo aplicável ajuste a valor presente

A Empresa apresenta o *aging-list* separadamente dos clientes adimplentes e inadimplentes:

Ano	2023	2022 (Não auditado)
Vencidas		
Até 90 dias	23	214
De 91 A 180 dias	-	38
Acima de 180 dias	-	35
Total vencidas	**23**	**287**
A vencer		
2023	-	10.440
2024	20.407	-
Total a vencer	**20.407**	**10.440**
Total a receber de unidades	**20.430**	**10.727**

6. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme a seguir:

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Imóveis Concluídos	9.939	3.241
Juros apropriados **(ii)**	2.090	843
Total	**12.029**	**4.084**

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

A administração periodicamente prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar, sendo que não foram identificamos ajustes relacionados a este assunto.

7. Partes relacionadas

A Empresa, suas controladas e controladas em conjunto celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de contas correntes, adiantamentos para aumento de capital e para a aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários, sem a previsão de incidência de juros, atualização monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido. Os saldos com partes relacionadas normalmente são realizados por ocasião da disponibilidade de caixa das sociedades controladas em conjunto e quando da conclusão dos empreendimentos imobiliários e recebimento dos valores dos clientes.

Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentados:

Ativo

	2023	2022 (Não auditado)
Conta Corrente - Sócios	538	447
Ccp Empreendimentos Imobiliários Ltda	373	214
Jardim Das Castanheiras	80	80
Total ativo não circulante	**991**	**741**

Não são esperadas perdas na realização dos créditos com partes relacionadas.

Passivo

	2023	2022 (Não auditado)
Terra Prometida Empreend. Imobiliário Ltda.	-	490
Jardim dos Parques	250	299
Total passivo não circulante	**250**	**789**

Não houve transações comerciais e despesas em 2023 e 2022 em relação aos valores devidos por partes relacionadas.

Remuneração da Administração

A Empresa não realizou remuneração para os membros da administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

8. Investimentos

a) Composição de saldo

Investidas	Controle	2023	2022 (Não auditado)	2023	2022 (Não auditado)
Terra Prometida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada em conjunto	40,00 %	40,00%	25.507	18.092
Encargos financeiros capitalizados **(i)**				2.061	1.457
Total de investimentos				**27.568**	**19.549**

b) Informações financeiras resumidas dos investimentos

Investida	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Lucro/Prejuízo líquido
Terra Prometida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.534	36.481	1.027	4.220	63.768	14.449

As participações em controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases de 31 de dezembro de 2023 e 2022. A Empresa participa ativamente de todas as decisões estratégicas dos negócios de todas as controladas em conjunto ("*Joint Venture*") não consolidadas.

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

Investidas	01/01/2022	Aportes	Redução de capital	Equivalência patrimonial	31/12/2023
Controladora	18.092	1.388	-	6.027	25.507

9. Tributos diferidos

a) Composição dos impostos diferidos e tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base contábil e fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota Explicativa nº 2.2.1).

	2023	2022 (Não auditado)
IRPJ	257	135
CSLL	135	71
Total	**392**	**206**
PIS	76	40
Cofins	349	183
Total	**425**	**223**
Total dos impostos e contribuições diferidos passivos	**817**	**429**
Circulante	817	429
Não Circulante	**-**	**-**

b) Reconciliação da alíquota efetiva do imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	2023	2022 (Não auditado)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**7.334**	**14.205**
Alíquota nominal	**34%**	**34%**
Expectativa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal	**(2.944)**	**(4.769)**
Efeito de impostos sobre:		
Resultado de equivalência patrimonial	**4.684**	**7.135**
Diferenças permanentes e outras	715	2.137
Efeito da tributação pelo patrimônio de afetação (RET)	(64)	(43)
Despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(250)	(249)
Alíquota efetiva	**3%**	**2%**

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) **(i)**	35.906	14.372
Total	**35.906**	**14.372**
Circulante	-	-
Não circulante	**35.906**	**14.372**

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

(i) As operações de CRI são atualizadas pelo INCC acrescido de 14,71% a.a., com prazo de vencimento em 20/Janeiro/2026.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

Para as operações de CRI foram dadas em garantia a Alienação Fiduciária sobre os Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas da Investida Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., Garantia Fidejussória e Carta Fiança.

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

A operação de CRI possui cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros.

11. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

	2023	2022 (Não auditado)
Saldo anterior	**105**	**0**
Adições / (Reversões)	88	105
Saldo em 31 de dezembro	**193**	**105**

A Empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida pela estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

A Empresa constitui a provisão com base em um percentual estimado do orçamento de obra. Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

b) Provisões para demandas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Empresa e suas controladas ficam expostas a certos riscos, relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis, porém de acordo com os assessores jurídicos não há eventos de riscos prováveis a serem contingenciados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

A Empresa não possui processos classificados como perda possível a serem divulgados.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R$936 em 31 de dezembro de 2023 e 2022, representado por 936.327 cotas com valor nominal de R$1 (valor expresso em Reais) cada em 31 de dezembro de 2023 e 2022. No exercício de 2022 ocorreu a integralização do montante de R$796.

b) Reserva de lucros

Os lucros apurados e não distribuídos aos quotistas são mantidos na rubrica de reserva de lucros.

13. Receita operacional líquida

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Com venda de imóveis	13.359	14.514
Total	**13.359**	**14.514**
Ajuste a valor presente	-	-
Tributos sobre vendas	(270)	(269)
Distratos de Vendas	(365)	(69)
Total	**(635)**	**(338)**
Receita líquida	**12.724**	**14.176**

14. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão apresentados abaixo:

	2023	2022 (Não auditado)
Custos dos imóveis vendidos	**10.211**	**13.422**
Taxas e contribuições	(30)	(43)
Ocupação	(13)	(9)
Serviços profissionais	-	(148)
Materiais gerais	-	(6)
Despesas legais	(7)	-
Despesas administrativas	**(50)**	**(206)**

15. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é demonstrada como segue:

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Receitas financeiras		
Descontos obtidos	100	86
Total	**100**	**86**
Despesas financeiras		
Juros	(593)	880
Total	**(593)**	**880**
Total	**(493)**	**966**

16. Instrumentos financeiros

A Empresa está exposta aos seguintes riscos:

- **Risco de juros -** oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- **Risco de crédito -** possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber;
- **Risco de liquidez -** possibilidade de a Empresa não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- **Risco operacional -** devido à complexidade da operação em que a Empresa está inserida;
- **Risco de gestão de capital -** capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos quotistas e benefícios a outras partes interessadas.

A alta administração da Empresa supervisiona a gestão desses riscos. A alta administração da Empresa analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Empresa e disposição para risco do grupo. É política do Empresa não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Empresa estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). A Empresa enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Empresa e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Empresa tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota Explicativa nº 5.

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Empresa, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, não existem operações de captações no mercado.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;

- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

e) Análise de sensibilidade

A Empresa realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC) e variação de taxa de juros (CDI e TR), conforme requerido pelos itens 40 a 42 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, não representando necessariamente as expectativas da Empresa. Com base nas taxas descritas no quadro abaixo, foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. Segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
INCC	1,75%	2,62%	3,49%	4,36%	5,24%

Ativos e passivos líquidos	Saldo 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	1.146	57	86	115	143	172
INCC	(35.906)	(628)	(941)	(1.221)	(1.566)	(1.881)
Total	**(34.760)**	**(571)**	**(855)**	**(1.106)**	**(1.423)**	**(1.709)**

(1) Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

	Saldos em 31/12/2023	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4)	1.146	1.146	-	-	-
Contas a receber (Nota Explicativa nº 5)	20.430	-	20.430	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	21.576	1.146	20.430	-	-
Empréstimos e financiamentos	(35.906)	-	(35.906)	-	-
Fornecedores	(169)	-	-	-	(169)
Total dos passivos com riscos financeiros	**(36.075)**	**-**	**(35.906)**	**-**	**(169)**
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	**(14.499)**	**1.146**	**(15.476)**	**-**	**(169)**

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1 -** Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

- **Nível 2 -** Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e

- **Nível 3 -** Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Empresa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

	Nível da hierarquia	2023	2022 (Não auditado)
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	**2 (a)**	**1.146**	**-**

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

f) Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas cotas ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado.

O endividamento em 31 de dezembro de 2023 e 2022, de acordo com as demonstrações financeiras, pode ser assim sumariado:

	2023	2022
Empréstimos e financiamentos	35.906	14.372
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4)	(1.146)	-
Dívida líquida	**34.760**	**14.372**
Total do patrimônio líquido	**24.510**	**17.426**
Endividamento - %	**142%**	**82,47%**

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Empresa estão assim classificados:

Controladora

	2023			2022 (Não auditado)		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4.)	-	1.146	1.146	-	-	-
Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 7)	991	-	991	741	-	741
Fornecedores	(169)	-	(169)	(1.879)	-	(1.879)
Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 7)	(250)	-	(250)	(789)	-	(789)

h) Gestão de risco de liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

i) Operações de *confirming* (risco sacado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Empresa não tinha qualquer acordo de "securitização de contas a pagar", "*confirming*" ou "forfait", assim como não tinha outras obrigações contratuais de qualquer tipo que não estivessem no curso normal dos negócios e que pudessem ter um efeito adverso sobre as demonstrações financeiras (por exemplo, contratos ou acordos de compra fora das condições normais de mercado; ou outros acordos financeiros fora do curso normal dos negócios; saldos em aberto em cartas de crédito; compromissos de compra para quantidades de estoque superiores às exigências normais ou a preços superiores aos preços de mercado vigentes).

17. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - Informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa no 2.2.1, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	2023	2022 (Não auditado)
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	28.752	31.784
(b) Receita de vendas apropriadas liquidas	-	-
Receita de vendas apropriadas	27.874	14.514
Distratos - receitas estornadas	-	-
Total	**27.874**	**14.514**
Receita de vendas a apropriar (a-b)	**878**	**17.270**
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	(19.978)	(23.135)
Custo Incorrido Liquido		
(b) Custo de construção incorridos	(19.368)	(10.565)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	**(610)**	**(12.570)**
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	(10.252)	(7.094)
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(9.939)	(3.240)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	**(313)**	**(3.854)**

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

18. Seguros (Não auditado)

Os seguros relacionados aos riscos de construção e manutenção são de responsabilidade das empreiteiras contratadas pela Empresa para execução dos empreendimentos, uma vez que sua atividade é a incorporação de empreendimentos imobiliários, contratando terceiros para executar a construção.

19. Eventos subsequentes

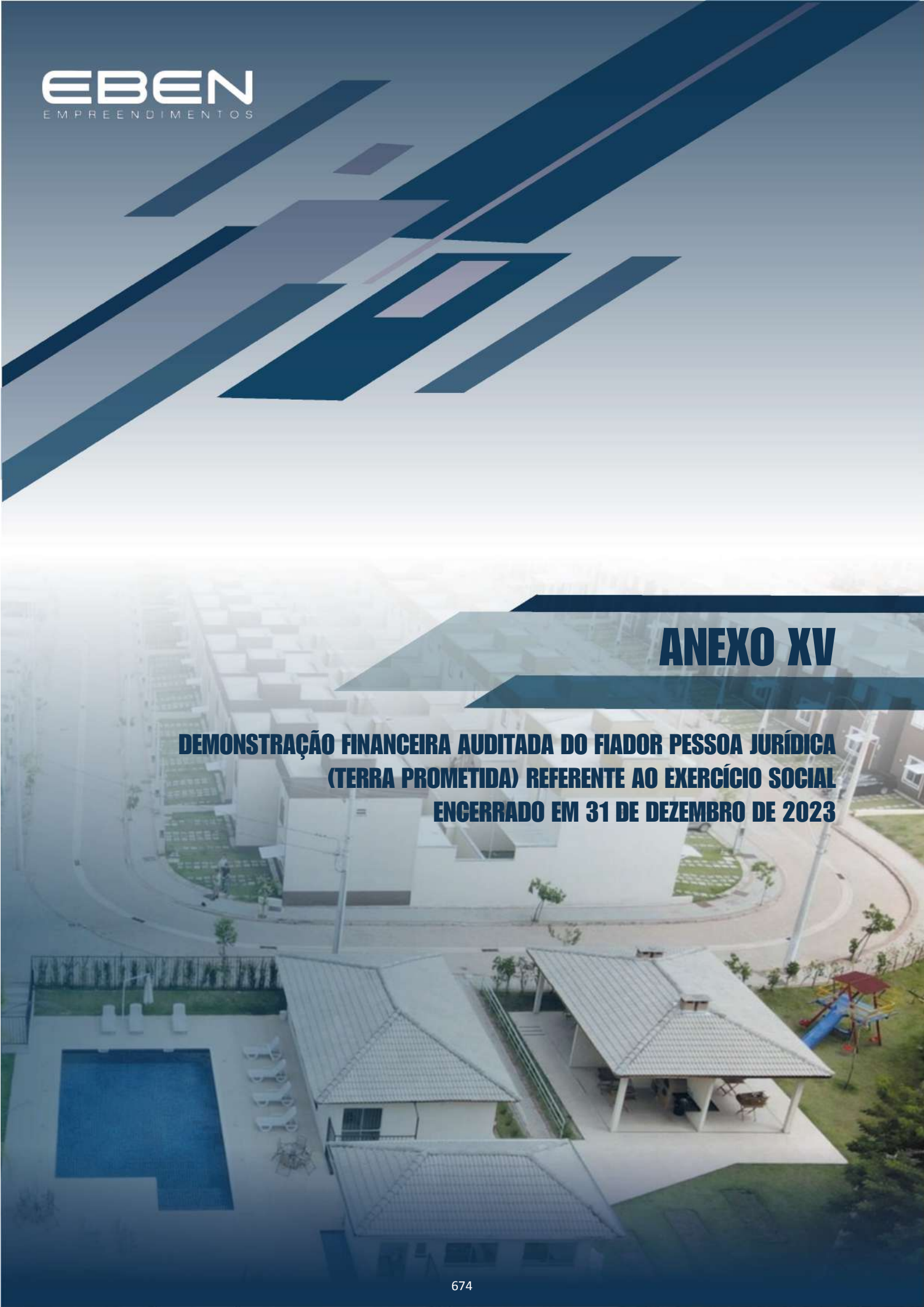
Não ocorreram outros eventos ou transações desde 31 de dezembro de 2023 que requeressem ajuste ou divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO XV

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DO FIADOR PESSOA JURÍDICA (TERRA PROMETIDA) REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023



Grant Thornton

Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2023

Ref.: Relatório nº 24BJH-012-PB





Grant Thornton

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023	12



Grant Thornton

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e Administradores da
Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2024 Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Todos os direitos reservados | Terra Prometida | GTB51763

Grant Thornton

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 2.3.a, as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes aos exercícios anteriores

Os valores correspondentes às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós e nem por outro auditor independente.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

© 2024 Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Todos os direitos reservados | Terra Prometida | GTB51763

Grant Thornton

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da empresa;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a empresa a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de novembro de 2024

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-034.766/O-0

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

© 2024 Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda. Todos os direitos reservados | Terra Prometida | GTB51763



Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	2023	2022 (Não auditado)
Ativo circulante			
Contas a receber	4	10.239	10.747
Imóveis a comercializar	5	22.018	21.032
Outros ativos	-	100	-
Partes relacionadas	6	177	643
Total do ativo circulante		**32.534**	**32.422**
Ativo não circulante			
Contas a receber	4	19.835	8.233
Imóveis a comercializar	5	16.300	13.000
Imobilizado	-	346	387
Total do ativo não circulante		**36.481**	**21.620**
Total do ativo		**69.015**	**54.042**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	2023	2022 (Não auditado)
Passivo circulante			
Fornecedores	-	42	2.111
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	-	308	171
Impostos diferidos	7(a)	677	711
Total do passivo circulante		**1.027**	**2.993**
Passivo não circulante			
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	-	32	-
Tributos diferidos	7(a)	1.323	542
Provisões para garantia	8	154	72
Partes relacionadas	6	2.711	5.205
Total do passivo não circulante		**4.220**	**5.819**
Patrimônio líquido			
Capital social integralizado	9(a)	67.010	67.010
(-) Capital a integralizar	9(a)	(28.319)	(32.408)
Reserva de lucros	9(b)	25.077	10.628
Total do patrimônio líquido		**63.768**	**45.230**
Total do passivo e patrimônio líquido		**69.015**	**54.042**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto lucro por quota)

	Notas	2023	2022 (Não auditado)
Receita operacional líquida	10	27.306	34.939
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	11	(10.939)	(13.485)
Lucro bruto		**16.367**	**21.454**
Receitas e (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(435)	(373)
Despesas comerciais	-	(10)	-
Outras receitas (despesas) líquidas	-	(618)	-
Resultado operacional antes do resultado financeiro		**15.304**	**21.081**
Despesas financeiras	-	(7)	(4)
Receitas financeiras	-	-	25
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**15.297**	**21.102**
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	7(b)	(506)	(382)
Diferidos	7(b)	(342)	(561)
Lucro do exercício		**14.449**	**20.159**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto lucro por quota)

	2023	2022 (Não auditado)
Lucro do exercício	**14.449**	**20.159**
Outros componentes do resultado abrangente		
Ganhos ou perdas em investimentos	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**14.449**	**20.159**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Capital social				
	Subscrito	A integralizar	Integralizado	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Não auditado)	**67.010**	**(67.010)**	**-**	**(9.531)**	**(9.531)**
Integralização de capital	-	34.602	34.602	-	34.602
Lucro líquido do exercício	-	-	-	20.159	20.159
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Não auditado)	**67.010**	**(32.408)**	**34.602**	**10.628**	**45.230**
Integralização de capital	-	4.089	4.089	-	4.089
Lucro líquido do exercício	-	-	-	14.449	14.449
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**67.010**	**(28.319)**	**38.691**	**25.077**	**63.768**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do fluxo de caixa - Método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	2023	2022 (Não auditado)
Fluxo operacional das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**15.297**	**21.102**
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Tributos diferidos	747	1.253
Provisão para garantia	82	72
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	(11.094)	(18.980)
Imóveis a comercializar	(4.286)	(1.363)
Outros ativos	(100)	-
Fornecedores	(2.069)	1.950
Obrigações socias, trabalhistas e tributárias	169	133
Imposto de renda e contribuição social pagos	(848)	(943)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades operacionais	**(2.102)**	**3.224**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Imobilizado	41	(387)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	**41**	**(387)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Empréstimos e financiamentos	-	(42.110)
Partes relacionadas	(2.028)	4.671
Integralização de capital	4.089	34.602
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	**2.061**	**(2.837)**
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	-	-
No fim do exercício	-	-
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



1. Contexto operacional

A Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Empresa"), com sede localizada na Avenida Cauaxi, nº 293, sala 3002, Alphaville, CEP 06454-020, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, é uma Empresa por cotas de responsabilidade limitada. A Empresa tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da administração alinhado com àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.2.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado *Percentage of Completion* (POC) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Adicionalmente, a Empresa considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações contábeis. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Empresa. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações contábeis em 22 de novembro de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis.

2.1.1. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações contábeis, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento das obrigações em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis.



2.1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa é o real. Todas as demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de reais, e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.3. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Empresa possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A Empresa não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

2.2. Controladas em conjunto

Uma *"joint venture"* é um acordo contratual através do qual a Empresa e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da *"joint venture"* requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Empresa mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas. A Empresa apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações contábeis, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações contábeis individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3. Principais políticas contábeis materiais

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária)

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Empresa, suas controladas e investidas, adotaram a NBC TG 47/ "Receitas de contratos com clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: **(a)** o foco no contrato (unidade de conta); **(b)** o monitoramento contínuo dos contratos; **(c)** uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; **(d)** a realização de ajustamentos tempestivos; e **(e)** a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis). A receita somente é reconhecida, caso a Empresa identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

(1) identificação do contrato; **(2)** identificação das obrigações de desempenho; **(3)** determinação do preço da transação; **(4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(5)** reconhecimento da receita.

Os contratos de vendas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras – Contratos tipos 3 e 4, exemplificados no Ofício CVM nº 02/2018.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas as classes média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos, após a superação das cláusulas suspensivas:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas às receitas de imóveis vendidos – vide Nota Explicativa nº 15, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";

- Os encargos financeiros de terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques/imóveis a comercializar – vide Nota Explicativa nº 6, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de despesas comerciais.

c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

d) A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incerteza quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontram-se descritos na Nota Explicativa nº 2.3.4.2.

ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Provisão para garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa 2% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Empresa levando-se em consideração dados históricos e experiencias adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a administração analisa suficiência da provisão face aos gastos incorridos com manutenção e se necessário efetua correções. A Empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão para garantia é registrada em todas as sociedades do Grupo, incluindo as controladas em conjunto ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Empresa requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.



Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- **Custos orçados:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação e fundamental para o reconhecimento de receita;

- **Impostos:** a Empresa e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

- **Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas):** a administração da Empresa revisa periodicamente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais;

- **Avaliação do valor recuperável de ativos:** a administração revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a Porcentagem de Conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC)); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.3.4.1. Provisão para perda esperada para risco de crédito

A provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Empresa também avaliou as contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no CPC 48 e, por isso, quando material, a Empresa reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "*impairment*" reduzir por causa relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "*impairment*" reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "*impairment*" reconhecida anteriormente será registrada na demonstração do resultado.

2.3.4.2. Provisão para distratos

A Empresa suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos).
O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos.
Consequentemente, a Empresa constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam:
(i) parcelas vencidas a mais de 180 dias em cada exercício findo das demonstrações contábeis; **(ii)** parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações contábeis e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e **(iii)** estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações contábeis.

Adicionalmente, a Empresa também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Empresa não irá devolver aos clientes é classificada na conta de receita líquida, em rubrica específica de receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "Outros passivos", no balanço patrimonial.

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações contábeis enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

A Empresa revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido.
Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Empresa, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

Os estoques de terrenos são segregados entre circulante e não circulante baseado na expectativa de lançamento do empreendimento imobiliário.

2.3.6. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual	
Móveis e utensílios	10%
Computadores, periféricos e equipamentos de informática	20%
Estandes de venda e Apartamentos decorados	50%
Veículos	20%

Visto que historicamente a Empresa e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

2.3.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.3.8. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.



Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

2.3.10. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a Cofins de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Empresa apresenta tais tributos diferidos de forma liquida (antecipações – ativo) e (recolhimento – passivo) nas demonstrações contábeis, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.3.11. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;

- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.3.12. Benefícios a empregados

A Empresa concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica, assistência odontológica e vale-transporte, que são registrados no resultado em conformidade com o regime de competência.

2.3.13. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

Essa demonstração tem por finalidade demonstrar as informações acerca das alterações históricas de caixa e equivalente de caixa da entidade por meio de demonstrações dos fluxos, classificando-os por período e por atividades operacionais, de investimento e de financiamento.

Essas informações são relevantes para proporcionar aos usuários das demonstrações contábeis , a capacidade da entidade gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como as necessidades da entidade de utilização desses fluxos de caixa.

A DFC foi preparada de acordo com o Pronunciamento técnico CPC 3 (R3) – Demonstrações dos fluxos de caixa e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis.

2.3.14. Instrumentos financeiros – Reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Empresa para a gestão destes ativos financeiros. A Empresa inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamento de principal e juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Empresa para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

i) Ativos financeiros ao custo amortizado;

ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;

ii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento;

iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Empresa possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Empresa ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa nº 19).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Empresa não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram;
- A Empresa transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e **(a)** a Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou **(b)** a Empresa nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Empresa transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Empresa continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado.

Nesse caso, a Empresa também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Empresa.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: **(i)** o valor do ativo; e **(ii)** o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa nº 2.3.4.1.

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Empresa incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito na Nota Explicativa nº 12.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado;
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Passivos financeiros ao custo amortizado

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 9.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.3.15. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

Contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Os credores por imóveis compromissados são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e credores por imóveis compromissados são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações contábeis da Empresa. A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

A Empresa e suas controladas pretendem adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera alterações significativas em suas demonstrações contábeis.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis/IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	1º de janeiro de 2024
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 - Instrumentos financeiros/ ICPC 03 - Demonstrações de fluxo de Caixa/IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações contábeis a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	1º de janeiro de 2024
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 - Arrendamento	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	1º de janeiro de 2024

4. Contas a receber

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Contas a receber de unidades imobiliárias em construção	31.198	20.048
Ajuste a Valor Presente (AVP)	(1.124)	(1.068)
Total	**30.074**	**18.980**
Circulante	10.239	10.747
Não circulante	**19.835**	**8.233**

A Empresa adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.3.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

O saldo de contas a receber de incorporação imobiliária está sendo atualizado pelo Índice Nacional da Construção (INCC) para os empreendimentos com obras em construção, e deverá ser atualizado pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) acrescido de juros de mercado para os empreendimentos imobiliários quando concluídos, e caso seja aplicável.

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária pela administração para promitentes compradores de imóveis em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras de propriedade ocorre apenas após a liquidação e/ou negociação dos créditos.

A taxa utilizada no ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média das Notas do Tesouro Nacional – Série B. A Empresa efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 5,86% a.a. (5,83% a.a. em 2022).

A Empresa apresenta o *aging-list* separadamente dos clientes adimplentes e inadimplentes:

Ano	2023	2022 (Não auditado)
Vencidas		
Até 90 dias	456	168
De 91 a 180 dias	98	44
Acima de 180 dias	102	8
Total vencidas	**656**	**220**
A vencer		
2023	-	10.527
2024	9.583	5.421
2025 em diante	20.959	3.880
Total	**30.542**	**19.828**
Total da carteira	**31.198**	**20.048**

A movimentação do ajuste a valor presente

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Saldo inicial	**(1.068)**	**-**
Adições	(56)	(1.068)
Saldo final	**(1.124)**	**(1.068)**

5. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme a seguir:

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Imóveis a comercializar em construção	22.018	21.032
Terrenos	16.300	13.000
Total	**38.318**	**34.032**
Circulante	22.018	21.032
Não circulante	**16.300**	**13.000**

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

A administração periodicamente prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar, sendo que não foram identificamos ajustes relacionados a este assunto.

6. Partes relacionadas

A Empresa e suas controladoras celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de contas correntes, adiantamentos para aumento de capital e para a aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários, sem a previsão de incidência de juros, atualização monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido. Os saldos com partes relacionadas normalmente são realizados por ocasião da disponibilidade de caixa das sociedades controladas em conjunto e quando da conclusão dos empreendimentos imobiliários e recebimento dos valores dos clientes.

Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentados:

Ativo

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Conta corrente - Sócios	177	152
Parque das Macieiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	491
Total	**177**	**643**

Não são esperadas perdas na realização dos créditos com partes relacionadas.

Passivo

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Jardim dos Parques Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.711	5.205
Total	**2.711**	**5.205**

Não houve transações comerciais e despesas em 2023 e 2022 em relação aos valores devidos por partes relacionadas.

Remuneração da Administração

A Empresa não realizou remuneração para os membros da administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

7. Tributos diferidos

a) Composição dos impostos diferidos e tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base contábil e fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota Explicativa nº 2.3.1).

Passivo	2023	2022 (Não auditado)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	903	561
PIS e Cofins	1.097	692
Total	**2.000**	**1.253**
Circulante	677	711
Não circulante	**1.323**	**542**

b) Reconciliação da alíquota efetiva do imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	2023	2022 (Não auditado)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**15.914**	**21.102**
Alíquota nominal	**34%**	**34%**
Expectativa de imposto de renda e contribuição social pela alíquota nominal	(5.411)	(7.175)
Efeito de impostos sobre		
Diferenças permanentes e outras	5.069	6.614
Efeito da tributação pelo lucro presumido	(506)	(382)
Despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	**(848)**	**(943)**
Alíquota efetiva	**5%**	**4%**

8. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

	2023	2022 (Não auditado)
Saldo anterior	**72**	**-**
Adições/(reversões)	82	72
Saldo em 31 de dezembro	**154**	**72**

A Empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida pela estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

A Empresa constitui a provisão com base em um percentual estimado do orçamento de obra. Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

b) Provisões para demandas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Empresa e suas controladas ficam expostas a certos riscos, relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis, porém de acordo com os assessores jurídicos não há eventos de riscos prováveis a serem contingenciados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

A Empresa não possui processos classificados como perda possível a serem divulgados.

9. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito é de R$ 67.010 em 31 de dezembro de 2023 e 2022, representado por 67.010.000 cotas com valor nominal de R$ 1 (valor expresso em reais) cada em 31 de dezembro de 2023 e 2022. Em 2023, o valor integralizado é de R$ 38.691 (R$ 34.602 em 2022).

b) Reserva de lucros

Os lucros apurados e não distribuídos aos quotistas são mantidos na rubrica de reserva de lucros.

10. Receita operacional líquida

Descrição	2023	2022 (Não auditado)
Receita de imóveis vendidos	28.395	37.313
Distratos de imóveis vendidos	-	-
Ajuste a valor presente (Nota Explicativa nº 5)	(57)	(1.068)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(1.032)	(1.306)
Total	**(1.089)**	**(2.374)**
Receita operacional líquida	**27.306**	**34.939**

11. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão apresentados a seguir:

	2023	2022 (Não auditado)
Custos dos imóveis vendidos	**(10.939)**	**(13.485)**
Taxas e contribuições	(191)	(19)
Ocupação	(154)	(224)
Serviços profissionais	(18)	-
Materiais gerais	(25)	(24)
Despesas legais	(7)	(96)
Despesas com depreciação e amortização	(40)	(10)
Despesas administrativas	**(435)**	**(373)**

12. Instrumentos financeiros

A Empresa está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros – Oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito – Possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez – Possibilidade de a Empresa não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco operacional – Devido à complexidade da operação em que a Empresa está inserida;
- Risco de gestão de capital – Capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos quotistas e benefícios a outras partes interessadas.

A alta administração da Empresa supervisiona a gestão desses riscos. A alta administração da Empresa analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Empresa e disposição para risco do grupo. É política do Empresa não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Empresa estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). A Empresa enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Empresa e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Empresa tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota Explicativa nº 5.

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Empresa, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, não existem operações de captações no mercado.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

e) Análise de sensibilidade

A Empresa realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC) e variação de taxa de juros (CDI e TR), conforme requerido pelos itens de 40 a 42 do CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: evidenciação, não representando necessariamente as expectativas da Empresa. Com base nas taxas descritas no quadro a seguir, foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. Segue o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
INCC	1,75%	2,62%	3,49%	4,36%	5,24%

Ativos e passivos líquidos	Saldo 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
INCC	**31.198**	234	817	1.089	1.360	1.635
Total	**31.198**	**234**	**817**	**1.089**	**1.360**	**1.635**

(1) Vide detalhes dos saldos apresentados a seguir:

	Saldos em 31/12/2023	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Contas a receber (Nota Explicativa nº 4)	**31.198**	-	31.198	-	-
Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 6)	**177**	-	-	-	177
Total dos ativos com riscos financeiros	**31.375**	**-**	**31.198**	**-**	**177**
Fornecedores	**(42)**	-	-	-	(42)
Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 6)	**(2.711)**	-	-	-	(2.711)
Total dos passivos com riscos financeiros	**(2.753)**	**-**	**-**	**-**	**(2.753)**
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	**28.622**	**-**	**31.198**	**-**	**(2.576)**

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 – Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 – Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis;
- Nível 3 – Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição adiante demonstra ativos financeiros da Empresa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

f) Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas cotas ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado.

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Empresa estão assim classificados:

	2023			2022 (Não auditado)		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Contas a receber (Nota Explicativa nº 4)	31.198	-	**31.198**	20.048	-	**20.048**
Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 6)	177	-	**177**	643	-	**643**
Fornecedores	(42)	-	**(42)**	(2.111)	-	**(2.111)**
Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 6)	(2.711)	-	**(2.711)**	(5.205)	-	**(5.205)**

h) Gestão de risco de liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 31 de dezembro de 2023	Menos de 01 ano	De 01 a 05 anos	Mais de 05 anos	Total
Fornecedores	42	-	-	**42**
Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 6)	-	2.711	-	**2.711**
Total	**42**	**2.711**	**-**	**2.753**

Em 31 de dezembro de 2022	Menos de 10 anos	De 01 a 05 anos	Mais de 05 anos	Total
Fornecedores	2.111	-	-	**2.111**
Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 6)	-	5.205	-	**5.205**
Total	**2.111**	**5.205**	**-**	**7.316**

i) Operações de *confirming* (risco sacado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Empresa não tinha qualquer acordo de "securitização de contas a pagar", "*confirming*" ou "*forfait*", assim como não tinha outras obrigações contratuais de qualquer tipo que não estivessem no curso normal dos negócios e que pudessem ter um efeito adverso sobre as demonstrações contábeis (por exemplo, contratos ou acordos de compra fora das condições normais de mercado; ou outros acordos financeiros fora do curso normal dos negócios; saldos em aberto em cartas de crédito; compromissos de compra para quantidades de estoque superiores às exigências normais ou a preços superiores aos preços de mercado vigentes).

13. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar – Informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	2023	2022 (Não auditado)
Empreendimentos em construção		
(A) Receita de vendas contratadas	95.059	71.352
(B) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	
Receita de vendas apropriadas	65.709	37.313
Distratos - Receitas estornadas	-	-
Total	**65.709**	**37.313**
Receita de vendas a apropriar (a-b)	**29.350**	**34.039**
(V) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	2023	2022 (Não auditado)
(A) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	**(35.112)**	**(25.650)**
Custo incorrido líquido		
(B) Custo de construção incorridos	(24.271)	(13.413)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	**(10.841)**	**(12.237)**
(Vi) custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
(A) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	(31.853)	(40.218)
Custo incorrido líquido		
(B) Custo de construção incorridos	(22.018)	(21.032)
Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (a+b)	**(9.835)**	**(19.186)**

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

14. Seguros (não auditado)

Os seguros relacionados aos riscos de construção e manutenção são de responsabilidade das empreiteiras contratadas pela Empresa para execução dos empreendimentos, uma vez que sua atividade é a incorporação de empreendimentos imobiliários, contratando terceiros para executar a construção.

15. Eventos subsequentes

Não ocorreram outros eventos ou transações desde 31 de dezembro de 2023 que requeressem ajuste ou divulgação nas demonstrações contábeis.

* * *

EBEN
EMPREENDIMENTOS

ANEXO XVI

MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA



Grupo Eben

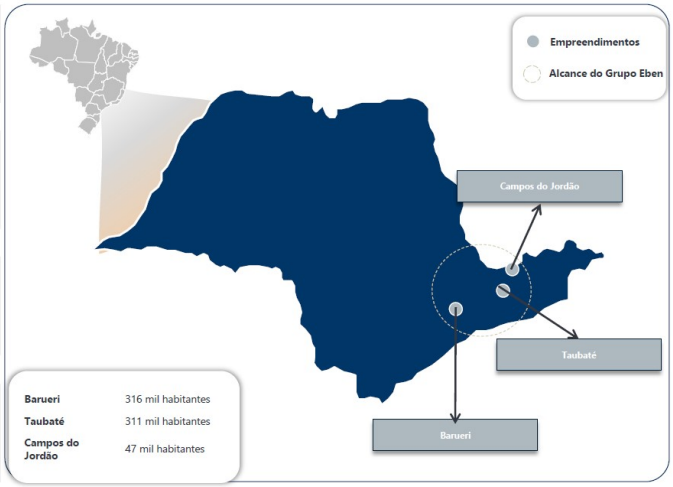
Visão Geral do Grupo Eben[1]

O Grupo Eben[1] é um grupo incorporador e em seus **19 anos** de atividade, o Grupo Eben já realizou **+11 empreendimentos** de diferentes modalidades.

Desenvolve produtos destinados às **classes A, B e C focando em agregar valor via grandes áreas de lazer, preservação do ecossistema e sustentabilidade.**

+ 2.218 unidades desenvolvidas;

+ 174 mil m² desenvolvidos;



Fonte: Companhia e Censo IBGE de 2022
(1) Eben é o nome fantasia dado ao grupo econômico em que as SPEs detentoras dos empreendimentos da operação fazem parte, mas não há uma holding com este nome.

EBEN EMPREENDIMENTOS

Grupo Eben

BR PARTNERS

Linha do Tempo

2009



- Lançamento do Condominio **Villa de Capri** com **12** apartamentos, localizado em **Taubaté**.

2012



- Lançamento do Empreendimento **Connect Valley** com **64** apartamentos, localizado em **Taubaté**.

2012



- Lançamento do **Boulevar Barueri** com **247** unidades, localizado em **Barueri**.

2014



- Lançamento do **Varandas Aldeinha**, com **64** apartamentos, localizado em **Barueri**.

2018 - 2020



- 2018: Lançamento do **Amendoeiras** com **128 Casas**, localizado em Taubaté.
- 2020: Lançamento do **Castanheiras** com **115 Casas**, localizado em **Taubaté**.

2022



- Lançamento do Condomínio **Grand** Paysage, localizado em **Taubaté**

Fonte: Devedoras

EBEN EMPREENDIMENTOS

Grupo Eben

Visão Geral do **Jardins do Parque**

- Em 2019 o Grupo Eben lançou, em **Taubaté**, o Complexo **Jardins do Parque**, a primeira *Edge City* do Vale do Paraíba, com mais de **1,7 milhões m² de área total.**
- A *Edge City* vai contar com cerca de **3.500 unidades entre casas, lotes, apartamentos, áreas comerciais, *mall*, posto de combustível, centro de evento**, todos interligados por amplas avenidas, parques e ciclovias, livres de trânsito e em perfeito equilíbrio com a natureza.
- Desde 2019 já foram lançados **3 empreendimentos** que compõem o Complexo Jardins do Parque, o **Castanheiras (horizontal), Amendoeiras (horizontal) e o Grand Paysage (loteamento residencial e comercial).**



Fonte: Devedoras

Empreendimentos Lançados

1 Amendoeiras



2 Grand Paysage



Grupo Eben

Jardins do Parque – Infraestrutura











-O projeto arquitetônico do Jardins do Parque é fruto da combinação do renomado **Jaime Lerner**, que possui vasta experiência com urbanismo dentro e fora do pais, e da **Triptyque**, escritório franco-brasileiro de arquitetura e urbanismo.

- O paisagismo foi idealizado por um dos mais importantes arquitetos paisagistas do pais o **Benedito Abbud**, que tem mais de **6.000 projetos desenvolvidos.**

Fonte: Devedoras

Grupo Eben

1 Jardins do Parque – **Amendoeiras**

Localização	▪ Av. Virgílio Carsoso Pinna, 1.351, Piracangaguá II, Taubaté/SP
Lançamento	▪ Dez/18
Entrega	▪ Nov/22
Tipologia	▪ **Casas de 90,80 m²**
Total de Unidades	▪ **128 unidades**
Unidades em Estoque	▪ 29
VGV Total	▪ **R$ 52.461.621**
Dados do Estoque	▪ **VGV Estoque:** R$ 11.885.836 ▪ **Ticket Médio Unidade:** R$ 409.856 ▪ **Valor por m²:** R$ 4.554

Fonte: Devedoras e laudo de avaliação da Colliers de jun/24.



Grupo Eben

2 Jardins do Parque – **Grand Paysage**

Localização	▪ Av. Brasil Nathalino, 934, Piracangaguá II, Taubaté/SP - CEP: 12092-775
Lançamento	▪ Mar/22 (residencial)(1)
Tipologia	▪ Lotes de 303,71 m²
Total de Unidades	▪ **470 unidades residenciais**
Unidades em Estoque	▪ 181 unidades residenciais
VGV Total	▪ **R$ 136.790.210** (considerando apenas unidades residenciais)
Dados do Estoque	▪ **VGV Estoque:** R$ 52.678.741 ▪ **Ticket Médio Unidade Residencial:** R$ 291.043 ▪ **Valor m² Residencial:** R$ 984,95

Fonte: Devedoras e laudo de avaliação da Colliers de jun/24.
(1) Comercial ainda não lançado.



Grupo Eben

Jardins do Parque – **Próximos Lançamentos**

3 **Empreendimento**	▪ Passeo Comercial
Lançamento	▪ 1T26
Lojas	▪ Lojas de 40 m²
Total de Unidades	▪ 55 unidades
VGV Total	▪ R$ 11.732.600
Valor do Terreno	▪ R$ 1.400.000
Área Privativa	▪ 2.200 m²



Fonte: Devedoras e laudo de avaliação da Colliers de jun/24.

Destaques Financeiros das SPEs

Demonstrativos Financeiros da SPE Jardim dos Parques(1)

R$ 000	2022	2023
Disponibilidades	6.489	1.720
Contas a Receber	3.899	2.199
Estoques	6.874	5.937
Outros	37	17
Ativo Circulante	**17.299**	**9.873**
Contas a Receber	18	66
Partes Relacionadas	9.142	7.712
Investimentos	30.416	42.899
Imobilizado	34	18
Ativo Não Circulante	**39.610**	**50.695**
Total de Ativos	**56.909**	**60.568**
Fornecedores	580	104
Contas a Pagar	–	22
Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	186	116
Impostos Diferidos	156	88
Passivo Circulante	**922**	**330**
Endividamento LP	55.145	57.450
Contas a Pagar	81	–
Obrigações Tributárias	170	106
Impostos Diferidos	1	3
Provisões	173	719
Passivo Não Circulante	**55.570**	**58.278**
Capital Social	700	700
Resultados Acumulados	(283)	1.260
Patrimônio Líquido	**417**	**1.960**

R$ 000	2022	2023
Faturamento Líquido	31.704	1.753
(-) COGS	(19.965)	(1.428)
Lucro Bruto	11.739	325
(-) SG&A	(4.157)	5.167
Lucro Operacional	7.582	5.492
EBITDA	**7.582**	**5.492**
(+/-) Resultado Financeiro	(572)	(3.905)
EBT	7.010	1.587
(-) Impostos	(414)	(44)
Lucro Líquido	**6.596**	**1.543**
Cash Flow Operacional	4.830	(2.055)
Cash Flow Investimentos	(20.394)	(6.449)
Cash Flow Financeiro	15.596	3.735
Net Cash	32	(4.769)
Dívida Total	55.145	57.450
Dívida Líquida	48.656	55.730
Margem EBITDA	23,9%	313,3%
Margem Líquida	20,8%	88,0%
Liquidez Corrente	18,8x	29,9x
Dívida Total / PL	132,2x	29,3x
Dívida Líq. / EBITDA	**6,4x**	**10,1x**
Cobertura de Juros	12,5x	1,4x
ICSD	12,5x	1,4x

(1) Demonstrativos Financeiros auditados pela Grant Thornton.

Destaques Financeiros das SPEs

BR PARTNERS

Demonstrativos Financeiros da SPE Parque das Macieiras[1]

R$ 000	2022	2023
Disponibilidades	10.727	1.146
Contas a Receber	–	20.430
Estoques	4.084	12.029
Outros	–	7
Ativo Circulante	**14.811**	**33.612**
Partes Relacionadas	741	991
Investimentos	19.549	27.568
Ativo Não Circulante	**20.290**	**28.559**
Total de Ativos	**35.101**	**62.171**
Fornecedores	1.879	169
Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	97	324
Impostos Diferidos	429	817
Partes Relacionadas	789	250
Passivo Circulante	**3.194**	**1.560**
Endividamento LP	14.372	35.906
Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	4	2
Provisões	105	193
Passivo Não Circulante	**14.481**	**36.101**
Capital Social	936	936
Resultados Acumulados	16.490	23.574
Patrimônio Líquido	**17.426**	**24.510**

R$ 000	2022	2023
Faturamento Líquido	14.176	12.724
(-) COGS	(13.422)	(10.211)
Lucro Bruto	754	2.513
(-) SG&A	12.485	5.314
Lucro Operacional	13.239	7.827
EBITDA	**13.239**	**7.827**
(+/-) Resultado Financeiro	966	(493)
EBT	14.205	7.334
(-) Impostos	(249)	(250)
Lucro Líquido	**13.956**	**7.084**
Cash Flow Operacional	(4.517)	(16.264)
Cash Flow Investimentos	(12.414)	(3.335)
Cash Flow Financeiro	11.375	20.745
Net Cash	(5.556)	1.146
Dívida Total	14.372	35.906
Dívida Líquida	3.645	34.760
Margem EBITDA	93,4%	61,5%
Margem Líquida	98,4%	55,7%
Liquidez Corrente	4,6x	21,5x
Dívida Total / PL	0,8x	1,5x
Dívida Líq. / EBITDA	**0,3x**	**4,4x**
Cobertura de Juros	(15,0x)	13,2x
ICSD	(15,0x)	13,2x

EBEN

(1) Demonstrativos Financeiros auditados pela Grant Thornton.

Destaques Financeiros das SPEs

BR PARTNERS

Demonstrativos Financeiros da SPE Terra Prometida[1]

R$ 000	2022	2023
Contas a Receber	10.747	10.239
Estoques	21.032	22.018
Partes Relacionadas	643	177
Outros	–	100
Ativo Circulante	**32.422**	**32.534**
Contas a Receber	8.233	19.835
Estoques	13.000	16.300
Imobilizado	387	346
Ativo Não Circulante	**21.620**	**36.481**
Total de Ativos	**54.042**	**69.015**
Fornecedores	2.111	42
Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	171	308
Impostos Diferidos	711	677
Passivo Circulante	**2.993**	**1.027**
Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	–	32
Provisões	72	154
Partes Relacionadas	5.205	2.711
Impostos Diferidos	542	1.323
Passivo Não Circulante	**5.819**	**4.220**
Capital Social	67.010	67.010
Capital Social a Integralizar	(32.408)	(28.319)
Resultados Acumulados	10.628	25.077
Patrimônio Líquido	**45.230**	**63.768**

R$ 000	2022	2023
Faturamento Líquido	34.939	27.306
(-) COGS	(13.485)	(10.939)
Lucro Bruto	21.454	16.367
(-) SG&A	(373)	(1.063)
Lucro Operacional	21.081	15.304
EBITDA	**21.081**	**15.304**
(+/-) Resultado Financeiro	21	(7)
EBT	21.102	15.297
(-) Impostos	(943)	(848)
Lucro Líquido	**20.159**	**14.449**
Cash Flow Operacional	3.224	(2.102)
Cash Flow Investimentos	(387)	41
Cash Flow Financeiro	(2.837)	2.061
Net Cash	0	0
Dívida Total	0	0
Dívida Líquida	0	0
Margem EBITDA	60,3%	56,0%
Margem Líquida	57,7%	52,9%
Liquidez Corrente	10,8x	31,7x
Dívida Total / PL	–	–
Dívida Líq. / EBITDA	**–**	**–**
Cobertura de Juros	5270,3x	2186,3x
ICSD	5270,3x	2186,3x

EBEN

(1) Demonstrativos Financeiros auditados pela Grant Thornton.

EBEN
EMPREENDIMENTOS

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA,
DA 48ª (QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA

bari securitizadora

BARI SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

E

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

GMR Publicidade
www.gmreditoracao.com.br