



PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) SÉRIE DA 120ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia S1 - CVM nº 94 CNPJ nº 41.811.375/0001-19
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Itaim Bibi, CEP 01.451-001, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

MS INCORPORADORA S/A

CNPJ nº 05.289.609/0001-46
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, Rio do Sul - SC

Perfazendo o montante total de até

R$ 45.305.000,00

(quarenta e cinco milhões, trezentos e cinco mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI Terceira Série: BRCASCCRI4R4
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI Terceira Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/687, em 26 de novembro de 2025
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") realizou a emissão de até 128.800 (cento e vinte oito mil e oitocentos) certificados de recebíveis imobiliários da 120ª (centésima vigésima) emissão, em 4 (quatro) séries, todos nominativos e escriturais ("**CRI**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) cada ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 25 de outubro de 2024 ("**Data de Emissão**"), o valor total de até R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo **(a)** R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais) correspondente aos CRI da 1ª (primeira) série; **(b)** R$ 17.695.000,00 (dezessete milhões e seiscentos e noventa e cinco mil reais) correspondente aos CRI da 2ª (segunda) série ("**CRI Terceira Série**"); **(c)** R$ 45.305.000,00 (quarenta e cinco milhões, trezentos e cinco mil reais) correspondente aos CRI da 3ª (terceira) série; e **(d)** R$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais) correspondente aos CRI da 4ª (quarta) série. Os 45.305 (quarenta e cinco mil, trezentos e cinco) CRI Terceira Série, no valor total de até R$ 45.305.000,00 (quarenta e cinco milhões, trezentos e cinco mil reais) ("**Montante Total da Oferta**") serão objeto de distribuição pública nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), pela **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação para o Montante Total da Oferta ("**Oferta**"), sendo que o Montante Total da Oferta poderá ser reduzido em função da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido). O processo de distribuição conta, ainda, com a adesão da **EQI Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.965.438/0001-78, instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais, ("**Participante Especial**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**") convidada a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por meio da celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) ("**Termo de Adesão**").
Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, os CRI Terceira Série têm prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de outubro de 2031.
Para mais informações sobre a Data de Vencimento dos CRI Terceira Série, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI Terceira Série", na página 4 deste Prospecto. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI Terceira Série será atualizado monetariamente pela variação do IPCA (conforme definido abaixo), conforme fórmula prevista no Termo de Securitização, sendo a Atualização Monetária (conforme abaixo definido) incorporada ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Terceira Série automaticamente ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). **Para mais informações sobre a fórmula de Atualização Monetária, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI Terceira Série", na página 4 deste Prospecto**. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI Terceira Série ou a data de pagamento da Remuneração Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração Terceira Série (conforme abaixo definido) será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Para mais informações sobre a Remuneração Terceira Série, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI Terceira Série", na página 4 deste Prospecto. Os CRI Terceira Série foram depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**"), sendo a distribuição dos CRI Terceira Série liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, observado o disposto no Termo de Securitização, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI Terceira Série custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3). Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI Terceira Série poderão ser livremente negociados entre investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**"), sendo certo que os CRI Terceira Série não poderão ser objeto de revenda destinada ao Público Investidor em Geral (conforme abaixo definido), em virtude dos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, sendo que não houve dispensa de tais requisitos pela Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, os CRI Terceira Série ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral (conforme abaixo definido). Os CRI Terceira Série têm como lastro os créditos considerados imobiliários em função de sua destinação, oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão, da MS Incorporadora S/A ("**Créditos Imobiliários**" e "**Devedora**" ou "**Companhia**", respectivamente), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", celebrado em 25 de outubro de 2024 entre a Devedora, a Emissora e, na qualidade de fiadores, Alexandre Melchioretto, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Elane da Silva Melchioretto, empresária, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 2254779, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("**CPF/MF**") sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013 ("**Alexandre**"), Daniela Melchioretto, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3164571, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na cidade de Itu, estado de São Paulo, na Alameda Serra do Japi, nº 52, Condomínio Village Castelano, Parque Village Castelo, CEP 13308-564 ("**Daniela**"), Marcos Melchioretto, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2259860, inscrito no CPF/MF sob o nº 970.159.629-34, com endereço na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 3614, nº 10, Centro, CEP 88330-242 ("**Marcos**" e, em conjunto com Alexandre e Daniela, "**Fiadores Pessoas Físicas**"), **Agbem Investimentos Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 07, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ sob o nº 35.989.109/0001-88 ("**AGBEM**"), **Mel Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ sob o nº 48.926.214/0001-10 ("**Mel Participações**") e **Dan Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ sob o nº 48.923.815/0001-79 ("**Dan Participações**" e, em conjunto com AGBEM e Mel Participações, os "**Fiadores Pessoas Jurídicas**", os quais, em conjunto com os Fiadores Pessoas Físicas, são referidos como "**Fiadores**"), conforme aditado ("**Escritura de Emissão**"). A Emissora instituiu Regime Fiduciário (conforme abaixo definido) sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei nº 14.430**") e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60 ("**Regime Fiduciário**"). O objeto do Regime Fiduciário foi destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora ("**Patrimônio Separado**"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, em 4 (quatro) séries da 120ª (centésima vigésima) emissão e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI Terceira Série, que gozarão das Garantias (conforme abaixo definido) que integram as Debêntures (conforme abaixo definido). Os CRI Terceira Série serão distribuídos, exclusivamente, a Investidores Qualificados.
OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 25 A 43 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI TERCEIRA SÉRIE.
A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE *RATING*, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI TERCEIRA SÉRIE.
O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS, NEM SOBRE OS CRI TERCEIRA SÉRIE A SEREM DISTRIBUÍDOS.
OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".
ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3.
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.
OS CRI TERCEIRA SÉRIE NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.
A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI Terceira Série ("**Titulares dos CRI Terceira Série**") e como escriturador dos CRI ("**Escriturador**").
O registro automático da Oferta dos CRI Terceira Série foi concedido pela CVM em 26 de novembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/687.
DE ACORDO COM AS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS" DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("**ANBIMA**"), EM VIGOR ("**REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA**"), OS CRI TERCEIRA SÉRIE SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA:** RESIDENCIAL, POIS OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS RELACIONADO A IMÓVEL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR; **(II) CONCENTRAÇÃO:** CONCENTRADOS, UMA VEZ QUE 100% (CEM POR CENTO), OU SEJA, MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO), DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DA ALÍNEA "(B)" DO INCISO II DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; **(III) SEGMENTO:** APARTAMENTOS OU CASAS, EM OBSERVÂNCIA AO OBJETO SOCIAL DA DEVEDORA, O QUE INCLUI, DENTRE OUTROS, A INCORPORAÇÃO E LOCAÇÕES DE PRÉDIOS PRÓPRIOS, NOS TERMOS DA ALÍNEA "A" DO INCISO III DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E **(IV) LASTRO:** VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, UMA VEZ QUE SÃO LASTREADOS EM DEBÊNTURES, NOS TERMOS DA ALÍNEA "(C)" DO INCISO IV DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI TERCEIRA SÉRIE SUJEITAS A ALTERAÇÕES. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

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

COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

Morais&Xavier ADVOGADOS ASSOCIADOS

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA E DA SECURITIZADORA

pmk ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 28 de novembro de 2025





ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

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

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 16

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora 17
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 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 23
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providencias que serão adotadas 23
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 24

4. FATORES DE RISCO 25

4.1. Principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; (b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; (c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e (d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia 26

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 45

5.1. Cronograma tentativo 46

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 48

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) 49
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 49

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 50



7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 51

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 51

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 51

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 53

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 54

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 54

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, Identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização 54

8.4. Regime de Distribuição 54

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 59

8.6. Formador de Mercado 59

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 59

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 59

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 60

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI Terceira Série 61

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 61

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI Terceira Série 61

9.4. Política de investimento 61

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 62

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 63

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 68

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 68

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 68

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 68

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 68

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 Securitizadora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais 69



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 69

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 69

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 77

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 78

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 79

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 80

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 80

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 81

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 82

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 82

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 82

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 82

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



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 124

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 128

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor qualificado e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder 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; 129

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 130

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 132

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 133

15.2. Demonstrações financeiras da Emissora, 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 aos 3 (três) últimos exercícios sociais 133

15.3. Demonstrações financeiras da Devedora e dos Fiadores Pessoa Jurídica, 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 133

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 133

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 134

15.6. Termo de securitização de créditos 134

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 134

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 135

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 138

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA 165

18.1. Informações Adicionais dos CRI Terceira Série 166

18.2. Informações Adicionais da Devedora 166



ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA	171
ANEXO II	CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA AGBEM	205
ANEXO III	CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA MEL	238
ANEXO IV	CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DAN	255
ANEXO V	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA	271
ANEXO VI	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA	290
ANEXO VII	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA AGBEM	299
ANEXO VIII	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA MEL	307
ANEXO IX	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA DAN	314
ANEXO X	CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA	321
ANEXO XI	ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	338
ANEXO XII	ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	474
ANEXO XIII	ESCRITURA PÚBLICA MS INCORPORADORA	650
ANEXO XIV	ESCRITURA PÚBLICA MS PEREQUÊ	682
ANEXO XV	ESCRITURA PÚBLICA MS EASY UP	711
ANEXO XVI	ESCRITURA PÚBLICA MS GREEN COAST	741
ANEXO XVII	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS	771
ANEXO XVIII	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MS INCORPORADORA	810
ANEXO XIX	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MS PEREQUÊ	941
ANEXO XX	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MS EASY UP E SEUS ADITAMENTOS	1042
ANEXO XXI	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA GREEN COAST	1084
ANEXO XXII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E SEUS ADITAMENTOS	1157
ANEXO XXIII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	1197
ANEXO XXIV	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	1200
ANEXO XXV	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO	1203
ANEXO XXVI	CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA	1206

LEIA O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



NOS TERMOS DO §3º DO ARTIGO 17 E DO ITEM 2 DA SEÇÃO "INFORMAÇÕES DO PROSPECTO" DO "ANEXO E" DA RESOLUÇÃO CVM 160, SEGUE ABAIXO BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA. O SUMÁRIO ABAIXO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI TERCEIRA SÉRIE.

RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, INCLUSIVE SEUS ANEXOS E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 25 A 43 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI TERCEIRA SÉRIE.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Emissora realizou a sua 120ª (centésima vigésima) emissão de CRI, em 4 (quatro) séries, de até 128.800 (cento e vinte oito mil e oitocentos) CRI, sendo **(a)** 41.100 (quarenta e um mil e cem) CRI da 1ª (primeira) série ("**Emissão**"); **(b)** 17.695 (dezessete mil, seiscentos e noventa e cinco) CRI Segunda Série; **(c)** 45.305 (quarenta e cinco mil, trezentos e cinco)) CRI da 3ª (terceira) série; e **(d)** 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) CRI da 4ª (quarta) série.

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, "b", da Resolução CVM 160, os 45.305 (quarenta e cinco mil, trezentos e cinco) CRI Terceira Série serão objeto da Oferta, sendo que o Montante Total da Oferta poderá ser reduzido em função da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido). Não há subordinação entre as séries. Os CRI Terceira Série são lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora, em razão das Debêntures (conforme abaixo definido). A Oferta é coordenada pelo Coordenador Líder, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 120ª (Centésima Vigésima) Emissão da Canal Companhia de Securitização*" celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, conforme aditado ("**Contrato de Distribuição**").

Os CRI Terceira Série são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual foi objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item "b", da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação.

Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, caso haja a necessidade de recursos adicionais, em vista da Distribuição Parcial, a Companhia poderá efetuar emissão de valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras, tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

Em caso de distribuição parcial, desde que haja colocação do Montante Mínimo, a Destinação dos Recursos (conforme abaixo definido) será reduzida de forma proporcional entre os Empreendimentos Imobiliários.

Para os fins aqui previstos, "**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**": significa este prospecto definitivo da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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.

Breve Histórico da Emissora

Fundada em 2021, a Emissora é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada a atuar pela CVM, com atividades focadas na:





i. aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;

ii. aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;

iii. gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;

iv. gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;

v. emissão, distribuição e colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

vi. atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;

vii. realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;

viii. distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

ix. prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

x. consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

xi. realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;

xii. prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;

xiii. realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e

xiv. participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (*holding*).

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

Os Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e oriundos das Debêntures, foram vinculados aos CRI Terceira Série por meio do Termo de Securitização, são objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme alterada, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.



2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores**", respectivamente), sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim descritas no item 8.4. deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

Os CRI Terceira Série não serão negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, ou qualquer outra entidade destinatária da oferta pública, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo, nos termos do artigo 2º, XXI, da Resolução CVM 160 ("**Público Investidor em Geral**"), em virtude dos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, sendo que não houve dispensa de tais requisitos pela Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, os CRI Terceira Série ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

2.5. Valor Total de Oferta

O Montante Total da Oferta é de R$ 45.305.000,00 (quarenta e cinco milhões, trezentos e cinco mil reais), na Data de Emissão, o qual poderá ser reduzido em função da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

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

Os CRI Terceira Série têm as características abaixo.

Para fins deste Prospecto, considera-se "**Dia Útil**" ou "**Dias Úteis**": (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Valor Nominal Unitário	Os CRI Terceira Série têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade dos CRI Terceira Série	Foram emitidos 45.305 (quarenta e cinco mil, trezentos e cinco) CRI Terceira Série.
Opção de Lote Adicional	Não há.
Código ISIN dos CRI Terceira Série	BRCASCCRI4R4.
Classificação de Risco	Os CRI não foram objeto de classificação de risco. As informações aqui prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
Data de Emissão	Data de Emissão dos CRI Terceira Série: 25 de outubro de 2024;
Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI Terceira Série	Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*", celebrado em 23 de outubro de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), os CRI Terceira Série têm prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 21 de outubro de 2031 ("**Data de Vencimento**").
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira dos CRI Terceira Série	Os CRI Terceira Série foram depositados para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, observado o disposto no Termo de Securitização, no CETIP21, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI Terceira Série custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3).



Atualização Monetária dos CRI Terceira Série	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("**IPCA**" e "**Atualização Monetária**", respectivamente) desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série, inclusive, até o seu respectivo pagamento, exclusive, sendo a Atualização Monetária incorporada ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Terceira Série automaticamente, sendo calculada de acordo com a seguinte fórmula: $VN_a = VN_e \times C$ onde: "VN_a" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "VN_e" = Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, ou o seu saldo após pagamentos, incorporação de juros, amortização ou atualização monetária a cada período, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "C" = Fator da variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)\right]^{\frac{dup}{dut}}$$ onde: "k" = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n; "n" = número total de número índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro; "NI_k" = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento; "NI_{k-1}" = valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês do índice "NI_k"; "dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização, conforme o caso, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, será devido um prêmio adicional de 02 (dois) Dias Úteis; "dut" = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se "dut" como 22 (vinte e dois) Dias Úteis. Para fins desta Cláusula: **(i)** o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; **(ii)** a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade; **(iii)** considera-se como o mês da Atualização Monetária o período compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas dos CRI Terceira Série; **(iv)** o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; **(v)** o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; **(vi)** os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior; e **(vii)** na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA no mês anterior, deverá ser considerado, para fins dessa Cláusula, o último IPCA apurado e/ou divulgado.
Remuneração dos CRI Terceira Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ("**Remuneração Terceira Série**"), desde a primeira Data de Integralização dos CRI Terceira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J_i = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$



onde:

"J_i" = valor unitário da Remuneração Terceira Série devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VN_a" = conforme definido acima;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

"taxa" = será igual a 10,4000;

"dup" = conforme definido acima.

Datas de Pagamento de Remuneração

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e/ou Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (conforme abaixo definido), conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração Terceira Série deverão ser pagos mensalmente, sem carência, a partir da primeira Data de Integralização, conforme as datas de pagamento indicadas abaixo:

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	19/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%





29	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	19/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	17/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	20/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	17/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	20/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	19/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	17/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	19/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	19/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	17/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	19/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	17/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	19/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	18/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	17/10/2030	Sim	Não	0,0000%





	73	20/11/2030	Sim	Não	0,0000%
	74	18/12/2030	Sim	Não	0,0000%
	75	17/01/2031	Sim	Não	0,0000%
	76	19/02/2031	Sim	Não	0,0000%
	77	19/03/2031	Sim	Não	0,0000%
	78	17/04/2031	Sim	Não	0,0000%
	79	19/05/2031	Sim	Não	0,0000%
	80	18/06/2031	Sim	Não	0,0000%
	81	17/07/2031	Sim	Não	0,0000%
	82	19/08/2031	Sim	Não	0,0000%
	83	17/09/2031	Sim	Não	0,0000%
	84	20/10/2031	Sim	Sim	100,0000%

Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI Terceira Série.
Amortização Programada dos CRI Terceira Série	Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento ("**Amortização Programada dos CRI Terceira Série**").
Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI Terceira Série	A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI Terceira Série.
Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures	A qualquer tempo no decurso da Emissão dos CRI Terceira Série, nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definidos no Termo de Securitização)., os Recursos Excedentes serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: (i) até o ano de 2027, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; e (ii) a partir do ano de 2028, 100% (cem por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, com a consequente amortização extraordinária dos CRI ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**"). A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em circulação, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI de cada Série a título de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória") será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, acrescido da Atualização Monetária dos CRI Terceira Série e da Remuneração do CRI Terceira Série devida desde a Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme apurados mensalmente pela Securitizadora, na Data de Verificação, ou no Dia Útil subsequente, com base no Relatório de Monitoramento elaborado pelo Servicer (conforme definidos no Termo de Securitização).
Resgate Antecipado dos CRI	A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI Terceira Série ("**Resgate Antecipado dos CRI**"), na hipótese **(i)** do resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência **(a)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme abaixo definido); **(b)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido); **(c)** do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (conforme abaixo definido); e **(ii)** de declaração de vencimento antecipado das Debêntures.
Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures	Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**"), a qualquer tempo, a contar da respectiva data de emissão dos CRI Terceira Série, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI. Os CRI Terceira Série objeto de Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão obrigatoriamente cancelados. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.



	Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI Terceira Série observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade dos CRI Terceira Série.
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures	Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido) das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido) das Debêntures seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada série. (**"Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures"**) Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo	Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá optar por realizar o Resgate Antecipado da totalidade das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido) na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), com o consequente Resgate Antecipado dos CRI. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido) correspondente a cada uma das séries, observado que não haverá a incidência prêmio de resgate. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Vencimento Antecipado das Debêntures	A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) deverá ser comunicada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI Terceira Série, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará extensão ou modificação dos prazos de cura previstos na Escritura de Emissão. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático (conforme abaixo definido) (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de assembleia especial de Titulares dos CRI de acordo com o previsto no Termo de Securitização ("**Assembleia Especial de Titulares dos CRI Terceira Série**"). Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme abaixo definido) (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI, observado os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Securitizadora para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Securitizadora. Caso referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não se realize em primeira e em segunda convocação, em decorrência da ausência de quórum necessário para instalação e/ou deliberação desta ocorrência, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obrigou-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em circulação, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a data de pagamento de remuneração da respectiva série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à Devedora, da ocorrência do vencimento antecipado dos CRI, imediatamente



	após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, informando ainda a data em que o pagamento será efetuado.
Garantias	Não há garantia flutuante em garantia dos CRI Terceira Série e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI Terceira Série, que gozarão indiretamente das garantias indicadas abaixo. Garantias Reais. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do Regime Fiduciário, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, remuneração das Debêntures, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da emissão das Debêntures e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido nos Documentos da Operação), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI Terceira Série e/ou pelos Titulares dos CRI Terceira Série em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI Terceira Série, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("**Obrigações Garantidas**"), foram constituídas as seguintes garantias reais: **(i)** alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº **(a)** 7.437 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes, estado de Santa Catarina; **(b)** 18.922 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; **(c)** 63.550 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; e **(d)** 25.277 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, estado de Santa Catarina ("**Imóveis MS Incorporadora**") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóveis MS Incorporadora ("**Unidades MS Incorporadora**"), outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora ("**Alienação Fiduciária MS Incorporadora**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Securitizadora e a Devedora ("**Escritura Pública MS Incorporadora**"); **(ii)** alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 19.028 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, estado de Santa Catarina ("**Imóveis MS Perequê**") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóveis MS Perequê ("**Unidades MS Perequê**"), outorgada pela **MS Perequê Home Park Empreendimento Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.298.161/0001-98 ("**MS Perequê**"), em benefício da Securitizadora ("**Alienação Fiduciária MS Perequê**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre MS Perequê e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora ("**Escritura Pública MS Perequê**"); **(iii)** alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 42.014 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, estado de Santa Catarina ("**Imóveis MS Easy Up**") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóveis MS Easy Up ("**Unidades MS Easy Up**"), outorgada pela **MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.058.226/0001-44 ("**MS Easy Up**") em benefício da Securitizadora ("**Alienação Fiduciária MS Easy Up**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a MS Easy Up e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora ("**Escritura Pública MS Easy Up**"); **(iv)** alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 31.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial, estado de Santa Catarina ("**Imóveis Green Coast**" e, em conjunto com os Imóveis MS Incorporadora, Imóveis MS Perequê e Imóveis MS Easy Up, os "**Imóveis Alienação Fiduciária**") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóveis Green Coast ("**Unidades Green Coast**" e, em conjunto com as Unidades MS Incorporadora, Unidades MS Perequê e Unidades MS Easy Up, as "**Unidades**"), outorgada pela **Green Coast Residence Empreendimentos Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.434.138/0001-46 ("**Green Coast**" e, em conjunto com a MS Perequê, a MS Easy Up e a GreenCoast, "**SPEs**") em benefício da Securitizadora ("**Alienação Fiduciária Green Coast**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária MS Incorporadora, Alienação Fiduciária MS Perequê e Alienação Fiduciária MS Easy Up, "**Alienação Fiduciária de Imóveis**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora ("**Escritura Pública MS Green Coast**" e, em conjunto com a Escritura Pública MS





Incorporadora, a Escritura Pública MS Perequê e a Escritura Pública MS Easy Up, "**Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis**");

(v) alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas das SPEs, outorgada pela Companhia e pela MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51 ("**MS Empreendimentos**") em benefício da Securitizadora ("**Alienação Fiduciária de Quotas**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Companhia, a MS Empreendimentos e a Securitizadora, com a interveniência das SPEs ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**");

(vi) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Incorporadora, bem como sobre as contas arrecadadoras ("**Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora**"), outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora ("**Cessão Fiduciária MS Incorporadora**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão ("**Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora**");

(vii) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Perequê, bem como sobre as contas arrecadadoras ("**Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê**"), outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora ("**Cessão Fiduciária MS Perequê**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Securitizadora e a MS Perequê, com a interveniência da Devedora, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão ("**Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê**");

(viii) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Easy Up, bem como sobre as contas arrecadadoras ("**Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up**"), outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora ("**Cessão Fiduciária MS Easy Up**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Securitizadora e a MS Easy Up, com a interveniência da Devedora ("**Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up**"); e

(ix) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização Unidades Green Coast, bem como sobre as contas arrecadadoras ("**Direitos Creditórios Cedidos Green Coast**" e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora, Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê e os Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up, os "**Direitos Creditórios Cedidos**"), outorgada pela Green Coast ("**Cessão Fiduciária Green Coast**" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária MS Incorporadora, a Cessão Fiduciária MS Perequê, a Cessão Fiduciária MS Easy Up, a "**Cessão Fiduciária**" e, conjuntamente com a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, as "**Garantias Reais**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão ("**Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast**" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e o Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up, os "**Contratos de Cessão Fiduciária**" e, conjuntamente com as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "**Instrumentos de Garantia**").

Fiança. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, cada Fiador prestou garantia fidejussória, na forma de fiança, em favor da Securitizadora, assumindo a condição de fiadores, principais pagadores e responsáveis, solidariamente entre si e com a Devedora, pelo pagamento integral e/ou parcial das Obrigações Garantidas, observada a limitação abaixo, nas datas previstas na Escritura de Emissão ("**Fiança**" e, conjuntamente com as Garantias Reais, as "**Garantias**").

Em relação aos Fiadores Pessoas Físicas, a Fiança prestada por cada Fiador Pessoa Física está limitada a até 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

Cada Fiador expressamente renunciou aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838, 839 e 844, parágrafo 1º, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**") e artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**").

Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada por cada Fiador com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações assumidas perante a Securitizadora na forma prevista na Escritura de Emissão.

As Obrigações Garantidas deverão ser pagas pelos Fiadores no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pelos Fiadores de comunicação escrita enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, informando o inadimplemento parcial ou total das Obrigações Garantidas.



	Todos e quaisquer pagamentos realizados em decorrência da Fiança serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Fiadores pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba dos Fiadores os valores devidos a título de amortização de saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração, como se tivessem sido pagos diretamente pela Devedora. A Fiança permanecerá válida e eficaz em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, inclusive em caso de **(i)** aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações nas Debêntures, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido); **(ii)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Devedora; e **(iii)** qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de falência. Cada Fiador sub-rogar-se-á nos direitos da Securitizadora caso venha a honrar a Fiança, total ou parcialmente, sendo certo que cada Fiador obrigou-se a (i) somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar o reembolso de valores da Devedora, em decorrência de qualquer valor que tiver sido honrado em decorrência da Fiança; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em reembolso de qualquer valor que tenha sido honrado em decorrência da Fiança antes da quitação integral das Obrigações Garantidas, repassar tal valor, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, à Securitizadora. A Fiança 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 da mesma. Ficou certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Fiança e das Garantias Reais, nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia e, desde que observadas eventuais limitações previstas nos Instrumentos de Garantia com relação às Garantias Reais, a Securitizadora poderá excutir as Garantias tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias não afetará os termos e condições aqui previstos. Ficou certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, dos prazos para execução da Fiança ou de quaisquer garantias constituídas em favor da Securitizadora não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade prevista na Escritura de Emissão. Nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam relacionadas a cada um de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor do respectivo Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das Garantias Reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário. Após a extinção do patrimônio de afetação de cada um dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam relacionadas aos respectivos Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo à Escritura de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação.
Lastro dos CRI Terceira Série	Os CRI Terceira Série são lastreados nos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures, representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário, com garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido) ("**CCI**").
Existência ou não de Regime Fiduciário	Foi instituído, pela Securitizadora, regime fiduciário sobre **(i)** os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; **(iii)** todos os direitos e valores resultantes das Garantias, **(iv)** o Fundo de Reserva; **(v)** o Fundo de Despesas; **(vi)** o Fundo de Obras (conforme abaixo definido), bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram ou venham integrar o Patrimônio Separado ("**Créditos do Patrimônio Separado**"), até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60 ("**Regime Fiduciário**").
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstas nos itens (i) a (v) abaixo poderá ensejar a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado:



	(i) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; **(ii)** requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(iii)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; **(iv)** pedido de autofalência formulado pela Emissora; **(v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; **(vi)** inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento, neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; **(vii)** violação pela Emissora de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção (conforme definido no Termo de Securitização), da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido) e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados (conforme definido no Termo de Securitização), neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou **(viii)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI e desde que com a concordância da Emissora, neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda, eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos porventura auferidos em operações com certificados de recebíveis imobiliários. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação. **Imposto sobre a Renda** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, que estão sujeitos à retenção do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas de acordo com o prazo do investimento, conforme definidas pela Lei nº 11.033: **(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). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da percepção do rendimento, inclusive por meio da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1° da Lei nº 11.033, artigo 65 da Lei nº 8.981 e artigo 46, da IN RFB 1.585). Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, 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. **Pessoas Jurídicas não Financeiras** O rendimento do CRI deve ser conforme o caso imputado ao resultado tributável ou acrescido à base de cálculo do IRPJ e do CSLL apurados com base no lucro real, presumido ou arbitrado. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas mencionadas acima, retido de investidores pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IRPJ devido no encerramento do período de apuração, autorizada a sua compensação com o IRPJ, devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela da base de cálculo do imposto que exceder ao resultado da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para períodos de apuração anuais ou a R$ 60.000,00 para períodos de apuração mensais; a alíquota da CSLL, das pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).





Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, artigo 16 da Lei nº 14.754), artigo 71 da IN RFB 1.585).

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão imputados ao resultado e tributados **(i)** pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e **(ii)** pela CSLL: **(a)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e **(b)** no caso dos bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos de investimentos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754).

Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668 e artigo 36 da IN RFB 1.585, como regra, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas à retenção pelo IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF por força e isenção específica (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585).

Pessoas Físicas

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

Entidades Imunes e Isentas

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (artigo 76, II, da Lei nº 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País (artigo 78 da Lei nº 8.981 e artigo 85 da IN RFB 1.585).

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IRRF conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou JTF, conforme definido pela legislação brasileira. De qualquer maneira, tratamento tributário específico pode se aplicar a certas operações, razão pela qual os investidores devem consultar seus próprios assessores.

Pessoas Físicas Residentes ou Domiciliados no Exterior*:* de acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior (não pessoa física): ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiro de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF.

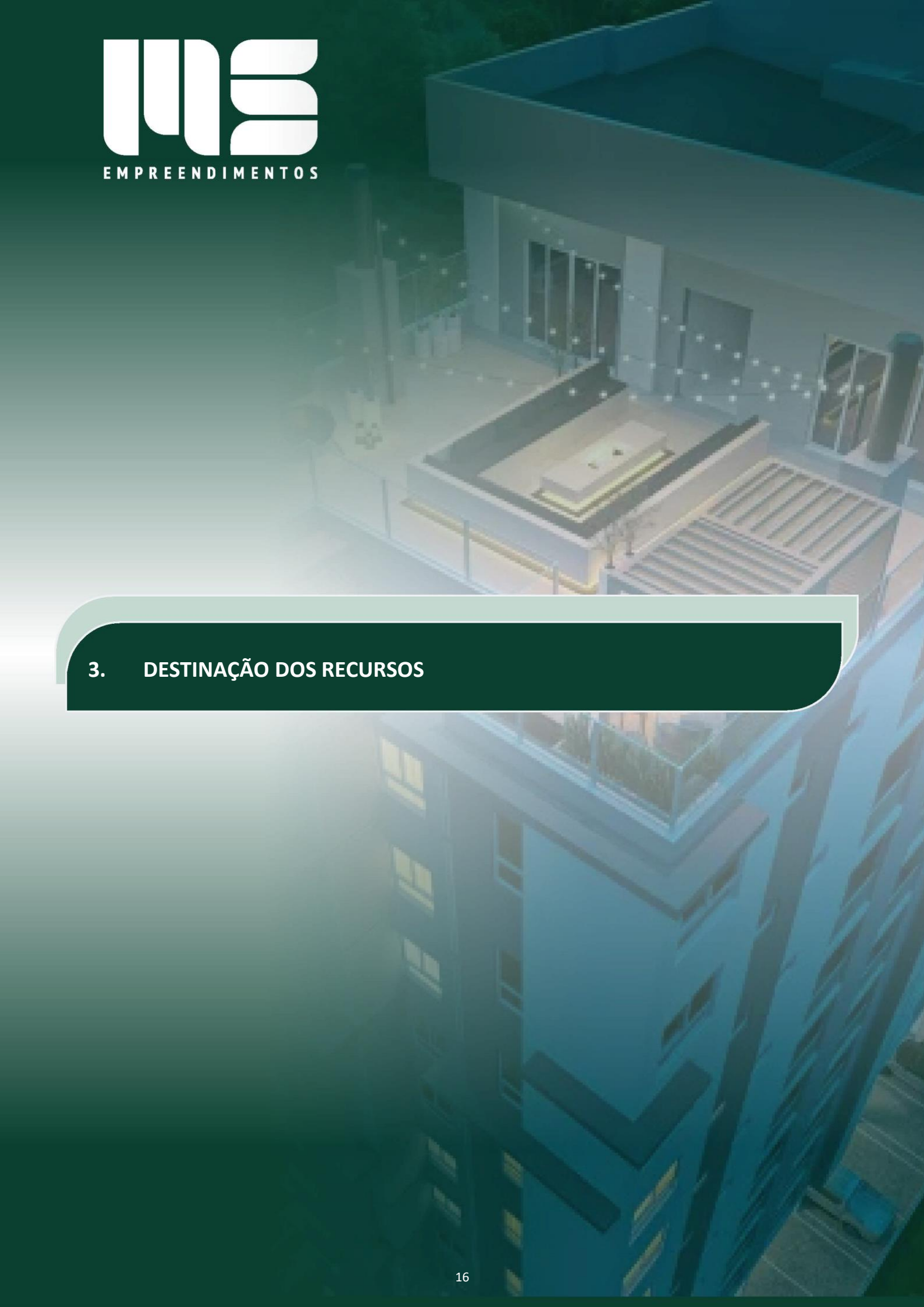
Assim, quanto ao regime aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução CMN 4.373 e não estejam em JTF, os rendimentos decorrentes do CRI ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585).

Por outro lado, no regime aplicável aos investidores em JTF, como regra geral os rendimentos decorrentes de CRI estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento realizado – tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da IN RFB 1.585): **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota





	de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdições de tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da IN RFB 1.037 – conforme reconhecido pelas próprias autoridades fiscais no artigo 99, §2º da IN 1.585. **Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):** O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando, a depender do regime aplicável, o tipo de atividade exercida e a natureza das receitas auferidas. Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS na sistemática não cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitos à tributação por estas contribuições às alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro inteiros por cento) para COFINS. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores. Se os rendimentos decorrentes de investimento em CRI forem entendidos como sendo decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, referidos rendimentos podem estar sujeitos às referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, há argumentos jurídicos a não incidência do PIS e da COFINS. Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, investidores não residentes e fundos de investimento, não há incidência das referidas contribuições. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as 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 distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão considerados como receita operacional, estando, portanto, sujeitas à incidência do PIS e da COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir, à alíquota de 4% (quatro por cento) para a COFINS; e à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS. **IOF/Câmbio** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto 6.306 com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração. **IOF/Títulos** As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.
Outros direitos, vantagens e restrições	Os demais direitos, vantagens e restrições relacionados aos CRI Terceira Série estão dispostos no Termo de Securitização.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

O valor obtido com a integralização dos CRI Terceira Série pelos Titulares dos CRI Terceira Série será utilizado, em sua integralidade, pela Securitizadora, para pagamento do valor da integralização das Debêntures Terceira Série.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão.

Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures Terceira Série, no Valor Total da Emissão, descontados pela Securitizadora, na Data de Integralização dos CRI Terceira Série, os montantes referentes (i) às Despesas *Flat* (conforme definido na Escritura de Emissão); (ii) ao Valor Inicial do Fundo de Despesas; e (iii) ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, destinam-se à constituição do fundo de obras ("**Fundo de Obras**") na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), que por sua vez será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos na **Tabela 1** abaixo ("**Empreendimentos Imobiliários**" e "**Imóveis Lastro**", respectivamente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto na **Tabela 2** abaixo, e o cronograma indicativo da destinação conforme **Tabela 3** constante do item d) abaixo ("**Destinação dos Recursos**").

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação acima deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

Tabela 1 – Descrição dos Imóveis Lastro

IMÓVEL LASTRO	PROPRIETÁRIO (CNPJ/CPF)	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CRI	POSSUI HABITE-SE?	ESTÁ SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO?
Empreendimento Gran Felicitá	Melchioretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596	7.437	CRI Navegantes/ SC	Sim*	Não	Sim, averbação nº 07
Empreendimento Hamburgo	Melchioretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443	18.922	CRI Rio do Sul/SC	Sim**	Não	Sim, averbação nº 09
Empreendimento Tropicale	Melchioretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC	25.277	CRI Tijucas/SC	Sim**	Não	Sim, averbação nº 07
Empreendimento Spazio	MS Incorporadora S/A	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC	63.550	CRI Rio do Sul/SC	Sim**	Não	Sim, averbação nº 03



IMÓVEL LASTRO	PROPRIETÁRIO (CNPJ/CPF)	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CRI	POSSUI HABITE-SE?	ESTÁ SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO?
Empreendimento Perequê	MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC	19.028	CRI Porto Belo/SC	Sim**	Não	Sim, averbação nº 11
Empreendimento Easy Up	MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740	42.014	2º CRI Itajaí/SC	Não	Não	Sim, averbação nº 17
Empreendimento Green Coast	Green Coast Residence Empreendimentos Ltda.	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790	31.135	CRI Indaial/SC	Sim**	Não	Sim, averbação nº 08

* Embora o Empreendimento "Gran Felicitá" tenha sido listado na destinação de recursos de emissão anterior da Companhia, a Companhia declara que não foi destinado qualquer recurso para referido Empreendimento.

** Os Imóveis acima identificados foram objeto de destinação de recursos no âmbito da primeira e da segunda série dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, conforme aditado, e da Escritura de Emissão.

Tabela 2 – Proporção dos recursos captados por meio da emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro

IMÓVEL LASTRO	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR LÍQUIDO A SER ALOCADO NO IMÓVEL LASTRO
Empreendimento Gran Felicitá	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários	R$ 61.843.475,00	48,02%
Empreendimento Hamburgo		R$ 5.698.996,00	4,42%
Empreendimento Tropicale		R$ 4.552.214,00	3,53%
Empreendimento Spazio		R$ 1.678.782,00	1,30%
Empreendimento Perequê		R$ 16.114.201,00	12,51%
Empreendimento Easy Up		R$ 34.362.400,00	26,68%
Empreendimento Green Coast		R$ 4.549.930,00	3,53%
Total	-	**R$ 128.800.000,00**	**100,00%**

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", por meio do qual foram emitidas as CCI ("**Escritura de Emissão de CCI**"), observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI Terceira Série; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Companhia, desde que a Companhia realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à realização e verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos seja integralmente comprovada.





A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão das Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Lastro, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sendo certo que alteração dos percentuais indicados na Tabela 2 acima será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

Durante a vigência dos CRI Terceira Série, será facultada, à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados aqui, para que sejam também objeto da Destinação dos Recursos, mediante: **(i)** anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da anuência da Securitizadora.

Os recursos poderão ser transferidos para as SPEs, que são subsidiárias da Devedora com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

b) eventual obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento.

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, até o último dia dos meses de abril e outubro, sendo a primeira verificação até 30 de abril de 2025 ("**Período de Verificação**"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, em conjunto e conforme aplicável, a cópia do cronograma de avanço das obras e o relatório de medição de obras que tenha sido emitido pelo Gerenciador (conforme definido abaixo); **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento ordinário da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento, resgate e/ou amortização; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

Para fins do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato ".pdf", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures) ("**Documentos Comprobatórios**"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou Autoridade Governamental.

Acompanhamento das Obras dos Empreendimentos Imobiliários

O acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários será realizado por **Dexter Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 67.566.711/0001-07 ("**Gerenciador**"), contratado pela Devedora para realizar o monitoramento do cronograma de avanço das obras ("**Cronograma Físico-Financeiro**").





O Gerenciador realizará vistorias nas obras de cada Empreendimento Imobiliário, definirá os valores a serem liberados com base na necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário projetada para cada uma das datas constantes do Cronograma Físico-Financeiro e elaborará relatório mensal, tomando-se como base o Cronograma Físico-Financeiro ("**Relatório de Obras**"). Em nenhuma hipótese a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Obras, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido relatório.

Durante toda a vigência das Debêntures e enquanto as obras dos Empreendimentos Imobiliários estiverem em andamento, o Gerenciador deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução físico-financeira das obras dos Empreendimentos Imobiliários, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação, a no mínimo mensalmente: (a) apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; (b) comparar as atividades previstas no Cronograma Físico-Financeiro das obras disponibilizado pela Devedora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, cronograma indicativo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Devedora; (c) acompanhar a viabilidade de conclusão de cada Empreendimento Imobiliário no prazo e condições informados pela Devedora quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Gerenciador; (d) efetuar as medições das obras de cada Empreendimento Imobiliário executadas, indicando de forma expressa e escrita qualquer atraso ao cronograma inicialmente pactuado; e (e) verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas a cada Empreendimento Imobiliário.

Os Relatórios de Obras deverão ser apresentados pelo Gerenciador até a data na qual, cumulativamente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI recebam o Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro (conforme definido no Termo de Securitização), nos moldes do Anexo VI da Escritura de Emissão, que ateste a ocorrência do *completion* físico e financeiro, o qual correspondente à verificação dos seguintes eventos, cumulativamente: **(i)** conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário; **(ii)** emissão do "habite-se" e manutenção das licenças aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário conforme exigidas pela legislação aplicável e especificadas em Relatório de Obras; e **(iii)** inexistência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures ("***Completion* Físico e Financeiro**").

A conclusão do *Completion* Físico e Financeiro não significará, necessariamente, a conclusão da Destinação dos Recursos.

c) a data limite para que haja essa destinação.

Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a Destinação dos Recursos prevista acima até **(i)** a Data de Vencimento dos CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou Resgate Antecipado das Debêntures, em qualquer dos casos, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora quanto à Destinação dos Recursos, incluindo com relação ao envio do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário dos CRI referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI Terceira Série ou até que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, perdurando da mesma forma a obrigação do Agente Fiduciário dos CRI de realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos previstos nos Documentos da Oferta.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário.



Tabela 3 – Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos

Primeira Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ 888.847	R$ 3.724.345	R$1.062.019	R$1.222.518	R$1.678.782	R$1.799.252	R$225.436
2025	1° Semestre	R$1.967.628	R$ 7.208.459	R$1.351.699	R$1.731.643	R$ -	R$6.500.966	R$3.035.869
2025	2° Semestre	R$ 921.864	R$ 1.925.880	R$ 693.377	R$568.113	R$ -	R$2.864.960	R$1.728.341
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$3.778.340**	**R$12.858.685**	**R$3.107.095**	**R$3.522.274**	**R$1.678.782**	**R$11.165.178**	**R$4.989.646**

Segunda Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	2° Semestre	R$771.590	R$3.255.517	R$1.330.777	R$1.529.191	R$ -	R$5.603.164	R$2.510.540
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ 114.342	R$ 647.531	R$ -	R$9.545.151	R$4.696.837
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$1.922.794	R$1.072.565
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$771.590**	**R$3.255.517**	**R$1.445.119**	**R$2.176.722**	**R$ -**	**R$17.071.109**	**R$8.279.942**





Terceira Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 10.149.649	R$ 5.292.689
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 10.328.118	R$ 4.229.544
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ 20.477.767**	**R$ 9.522.233**

Quarta Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 6.348.865	R$ 7.139.294
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 6.780.556	R$ 4.431.286
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ 13.129.421**	**R$ 11.570.580**

O cronograma indicativo acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Companhia, desde que a Companhia realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.





e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente Oferta.

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme descrita no cronograma indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da emissão das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo sem necessidade aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da Securitizadora, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro. O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Companhia é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dados **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R$ 21.859.217,62
01 a 12 de 2022	R$ 27.506.577,82
01 a 12 de 2023	R$ 25.878.410,05
Total	**R$ 75.244.205,49**

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 providencias que serão adotadas

Em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo, os CRI Terceira Série que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora, com o consequente aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação, para refletir o montante final dos CRI Terceira Série e das Debêntures Terceira Série, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou de aprovação societária adicional pela Companhia.

Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, caso haja a necessidade de recursos adicionais, em vista da Distribuição Parcial, a Companhia poderá efetuar emissão de valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras, tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

Em caso de distribuição parcial, desde que haja colocação do Montante Mínimo, a Destinação dos Recursos será reduzida de forma proporcional ao montante efetivamente distribuído entre os Empreendimentos Imobiliários.

Para fins deste Prospecto, "**Documentos da Operação**" significam, em conjunto, (i) o Termo de Securitização; (ii) o documento de aceitação da Oferta; (iii) os Instrumentos de Garantia; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) a Escritura de Emissão; (vi) este Prospecto Definitivo; (vii) o Anúncio de Início (conforme abaixo definido); (viii) o Anúncio de Encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**"); (ix) a Lâmina da Oferta ("**Lâmina**"); (x) o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido); (xi) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores; e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.





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

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.4 acima

Não aplicável.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

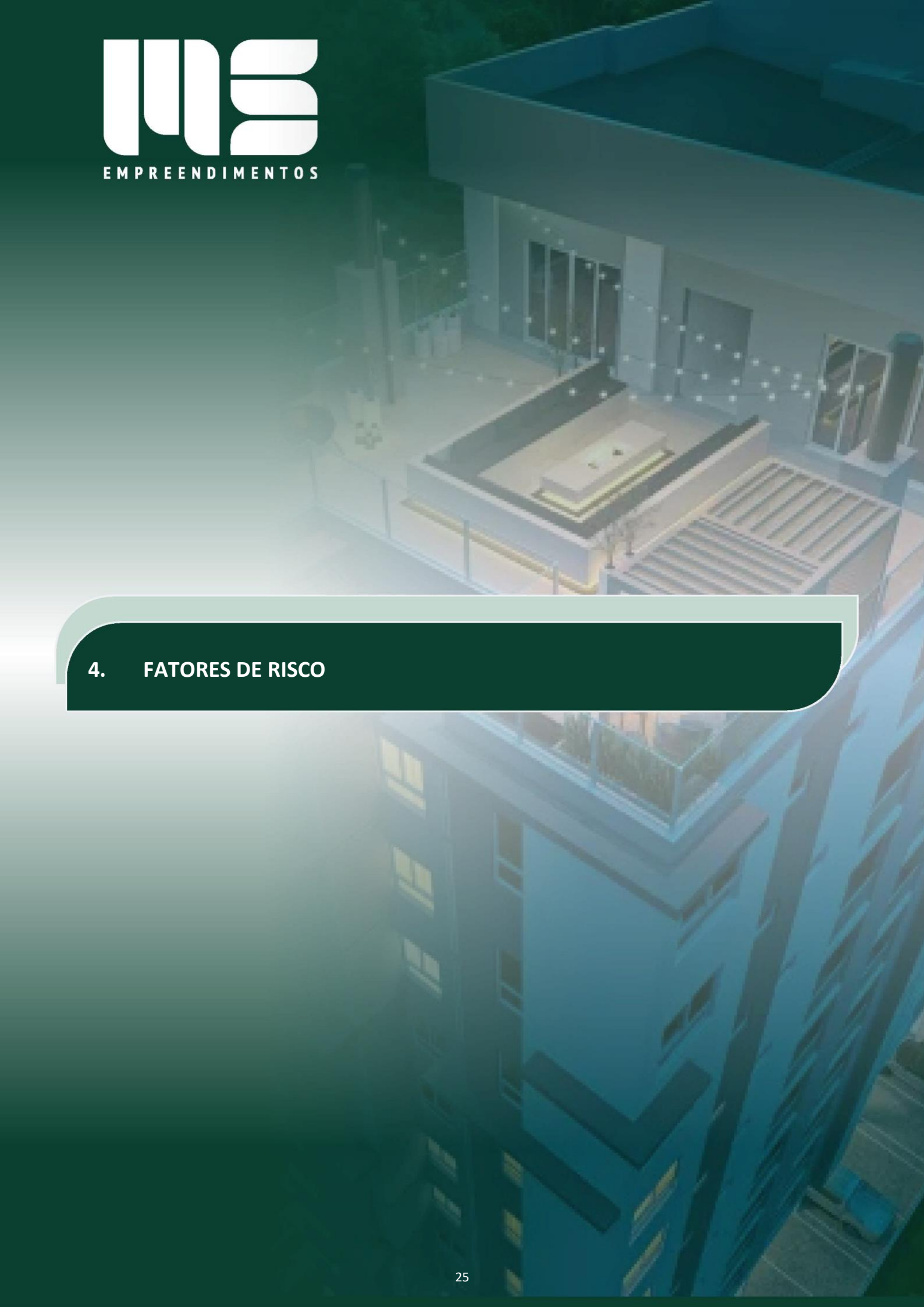
Não aplicável.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e

Não aplicável.

d) 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 Terceira Série envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos direitos creditórios imobiliários e aos próprios CRI Terceira Série objeto da Emissão. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI Terceira Série, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora e da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI Terceira Série e das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, a reputação, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

4.1. Principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; (b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; (c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e (d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Fatores de Risco dos CRI Terceira Série e da Oferta

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI Terceira Série

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.





Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. 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 Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI Terceira Série e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de Operação Estruturada

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 desta Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI Terceira Série, caso necessário o 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 Média

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustação da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizerem jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos, os créditos imobiliários oriundos das Debêntures.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos de tais créditos imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração Segunda Série e da Amortização Programada dos CRI Terceira Série, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI Terceira Série. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos referidos créditos imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações





assumidas no âmbito dos CRI Terceira Série, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de Concentração da Devedora

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI Terceira Série dependem do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora e aos Fiadores são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e o pagamento da remuneração das Debêntures. Uma vez que os pagamentos de remuneração e amortização dos CRI Terceira Série dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI Terceira Série. Portanto, a inadimplência da Devedora e pelos Fiadores, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI Terceira Série, resultando em perdas para os investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

Em caso de inadimplemento da Devedora, a Securitizadora ou, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI Terceira Série, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

Os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI Terceira Série, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI Terceira Série, trazendo perdas aos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão de crédito representado pelas Debêntures foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI Terceira Série. O investimento nos CRI Terceira Série não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão





suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI Terceira Série, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes

Os Empreendimentos Imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos autos de conclusão de obras - "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma de obras pela Devedora depende de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos Empreendimentos Imobiliários acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais Empreendimentos Imobiliários. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Debêntures, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI Terceira Série em mercado secundário

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Inexistência de classificação de risco dos CRI Terceira Série

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI Terceira Série pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI Terceira Série em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI Terceira Série. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações





específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI Terceira Série por tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI Terceira Série no mercado secundário

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

Adicionalmente, a negociação dos CRI Terceira Série somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI Terceira Série, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI Terceira Série e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI Terceira Série de sua titularidade. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI Terceira Série somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI Terceira Série no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Titular dos CRI Terceira Série poderá ter dificuldades em negociar os CRI Terceira Série, podendo resultar em prejuízos ao Titular dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes de Distribuição até a data da liquidação da Oferta, sem renúncia por parte do Coordenador Líder será evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ter sido levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de integralização dos CRI Terceira Série com ágio ou deságio

Os CRI Terceira Série poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI Terceira Série, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI; (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado Emissora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora.





Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI Terceira Série, desde que haja a colocação de CRI Terceira Série equivalente ao Montante Mínimo. Nesse caso, eventual saldo de CRI Terceira Série não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização, o que poderá afetar a liquidez dos CRI Terceira Série detidos pelos Investidores. Assim, o Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a quantidade de CRI Terceira Série disponível para negociação no mercado secundário poderá ser reduzida. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI Terceira Série poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI Terceira Série até a data de vencimento original dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI Terceira Série

O pagamento aos Titulares dos CRI Terceira Série decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI Terceira Série, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI Terceira Série acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI Terceira Série. Nesses casos, a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI Terceira Série, poderá utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios. Tais procedimentos judiciais e extrajudiciais implicarão em custos adicionais, não sendo possível, ainda, assegurar que será possível recuperar parte ou a totalidade dos valores não repassados ou devidos, tampouco o tempo que será necessário para a conclusão de tais procedimentos. Tais eventos poderão impactar adversamente o retorno do investimento nos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco Relacionado às Apólices de Seguro dos Imóveis Lastro e dos Imóveis Alienação Fiduciária

Os Imóveis Lastro e os Imóveis Alienação Fiduciária estão sujeitos à contratação de apólices de seguros. Entretanto, a existência dessas apólices não elimina integralmente o risco para os titulares dos CRI.

A cobertura dos seguros eventualmente contratados pode ser insuficiente, seja por limitações de valor segurado, exclusões específicas, franquias, carências ou outras condições previstas nas respectivas apólices. Determinados eventos podem não estar cobertos, ou a indenização pode não ser suficiente para recompor integralmente o valor dos Créditos Imobiliários ou o valor de mercado dos Imóveis Lastro e dos Imóveis Alienação Fiduciária.

Além disso, há o risco de (i) não renovação das apólices; (ii) contratação inadequada ou incompleta; (iii) atrasos no pagamento do prêmio pelo tomador do seguro; (iv) demoras, glosas ou negativa de indenização por parte da seguradora; (v) insolvência, intervenção, liquidação ou dificuldades financeiras da seguradora responsável; e (vi)





eventual ausência de obrigatoriedade legal ou contratual de manutenção do seguro pelo devedor, cessionário ou proprietário dos Imóveis Lastro e dos Imóveis Alienação Fiduciária.

Caso ocorra um sinistro e a cobertura securitária seja inexistente, insuficiente ou não indenizada tempestivamente, a Destinação de Recursos e a Alienação Fiduciária de Imóveis poderão ser afetadas negativamente, reduzindo a disponibilidade de recursos para pagamento dos CRI e podendo resultar em atrasos, perdas ou inadimplemento nos pagamentos devidos aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Riscos relacionados à possibilidade de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, (i) os Recursos Excedentes (conforme abaixo definido) serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido) das Debêntures, (ii) a Devedora poderá proceder com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme abaixo definido) a seu exclusivo critério nos termos da Escritura de Emissão e (iii) a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido) e o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (conforme abaixo definido) nos termos da Escritura de Emissão, ensejando a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e o Resgate Antecipado dos CRI.

Nesses casos, os Titulares dos CRI Terceira Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI Terceira Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI Terceira Série, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI Terceira Série, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI Terceira Série, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI Terceira Série que deliberará sobre a liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI Terceira Série se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI Terceira Série.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI Terceira Série, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Debêntures, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado





Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a Emissão dos CRI Terceira Série, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI Terceira Série, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI Terceira Série, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI Terceira Série, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI Terceira Série. O patrimônio líquido da Emissora inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI Terceira Série na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI Terceira Série para os Investidores Qualificados que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI Terceira Série no mercado secundário. Tendo em vista que haverá a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, não há como garantir que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI Terceira Série que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Assim, o investimento nos CRI Terceira Série por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI Terceira Série no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início do ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI Terceira Série será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI Terceira Série pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI Terceira Série com base nos Documentos da Oferta, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI Terceira Série no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI Terceira Série

O pagamento aos Titulares dos CRI Terceira Série decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. A operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI Terceira Série depende da participação de terceiros, como o banco depositário e a B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI Terceira Série, poderá impactar o recebimento tempestivo dos valores devidos pelos Titulares de CRI Terceira Série e acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI Terceira Série, uma vez que a Securitizadora não é responsável por encargos moratórios decorrentes de atrasos e/ou falhas operacionais de terceiros.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão





A Emissora contratou prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI Terceira Série. Adicionalmente, referida substituição poderá criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Riscos de potencial conflito de interesse

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente possui títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes deste Prospecto e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Emissora e não emissão de carta conforto

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto, de forma que essas informações podem não refletir a real situação da Emissora.

Divergências entre as informações da Emissora constantes nas demonstrações financeiras auditadas e aquelas constantes neste Prospecto podem impactar a análise dos Titulares dos CRI Terceira Série acerca da atual situação da Emissora e, consequentemente, sua decisão de investir ou manter os CRI Terceira Série, resultando em prejuízos aos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pela Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante é responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários. A perda, destruição e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em dificuldades de cobrança dos Créditos Imobiliários, e perdas para os Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Risco associado à deterioração das condições financeiras da Devedora em razão de mudanças no cenário macroeconômico, inclusive decorrentes de guerras, pandemias e eventos geopolíticos





As condições macroeconômicas do Brasil podem ser afetadas por diversos fatores, tais como a flutuação das taxas de juros, do câmbio ou dos níveis de inflação, bem como das medidas do governo para atenuar tais efeitos, e instabilidade política local e internacional. Nesses casos, um aumento dos índices de inflação pode fazer com que a Devedora seja incapaz de repassar tais custos a seus clientes, deteriorando suas margens, bem como eventual aumento da taxa de juros pode afetar as suas despesas financeiras e resultado financeiro. A economia local pode sofrer impactos, ainda, decorrentes de eventos negativos nas economias de outros países, especialmente os Estados Unidos, os países da União Europeia e a China, que atualmente detêm grande influência sobre a economia global. Em caso de crises financeiras ou desaceleração da economia desses países, a economia brasileira pode ser negativamente afetada, impactando os resultados operacionais da Devedora.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e seu desempenho. O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, os quais são produzidos em larga escala pela Rússia e importados pelos países União Europeia. De forma semelhante, o conflito entre Israel e o grupo armado Hamas, iniciado no segundo semestre de 2023, elevou a tensão no Oriente Médio, levando instabilidade política à região, que abriga grandes produtores de petróleo. Desde a deflagração de tais conflitos, elevou-se o nível de incerteza em relação à estabilidade política e econômica dos países envolvidos e de outros indiretamente interessados, especialmente os Estados Unidos e países da União Europeia. A existência de conflitos armados e a percepção de sua ocorrência ser iminente podem causar pressões inflacionárias sobre a economia global, gerando pressão inflacionária e incerteza sobre as economias dos países envolvidos e de terceiros que transacionam com eles, o que pode desacelerar a economia brasileira e afetar adversa e materialmente a Companhia.

Por fim, a deflagração pandemias, epidemias, endemias e surtos de doenças também podem gerar efeitos negativos sobre as condições macroeconômicas locais e/ou globais, tal como ocorrido durante a pandemia de Covid-19, na qual foi observada a redução da atividade econômica no mundo e gerou efeitos sobre as economias perduraram posteriormente.

Em qualquer cenário, caso a administração da Devedora não seja capaz de reagir às mudanças macroeconômicas no tempo e da forma adequados, sua condição financeira e solvência podem ser deterioradas, gerando maior dificuldade para cumprir suas obrigações no âmbito das Debêntures e, consequentemente, afetando os Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado dos CRI Terceira Série constituído em favor dos Titulares dos CRI Terceira Série não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI Terceira Série dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas pela Devedora em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI Terceira Série. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Risco de Insuficiência da Garantias Reais

Nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam relacionadas a cada um de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor do respectivo Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das Garantias Reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário.





Somente após a extinção do patrimônio de afetação de cada um dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam relacionadas aos respectivos Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação

Em um cenário de vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, as Garantias constituídas podem não ser suficientes para viabilizar o pagamento integral das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido ou que serão identificados compradores nos casos aplicáveis. Adicionalmente, os valores obtidos podem não ser suficientes para arcar com a totalidade das Obrigações Garantidas, bem como o processo de execução pode ser moroso e resultar em custos aos Titulares dos CRI Terceira Série, o que poderá afetar o retorno inicialmente esperado com o investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Os Investidores devem atentar para a limitação da Fiança em relação aos Fiadores Pessoas Físicas

Em caso de inadimplência, a Fiança para os Fiadores Pessoas Físicas está limitada a 20% do saldo devedor das Obrigações Garantidas. Em um cenário de vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Fiança outorgada pelas Pessoas Físicas pode não ser suficiente para viabilizar o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI Terceira Série

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI Terceira Série serão tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI Terceira Série, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI Terceira Série pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI Terceira Série em matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI Terceira Série. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI Terceira Série. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Titulares dos CRI Terceira Série poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI Terceira Série, o que poderá impactar o *timing* de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares dos CRI Terceira Série para deliberação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI Terceira Série está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Os CRI Terceira Série e as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização estão sujeitos a eventos de vencimento antecipado

A Escritura de Emissão estabelece eventos que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das Debêntures, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI. Não há garantias de que a Devedora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações





e, consequentemente, que a Emissora realize o pagamento dos CRI Terceira Série. Ademais, a ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI Terceira Série receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro.

Adicionalmente, mesmo que os investidores recebam os valores devidos em virtude do vencimento antecipado, não há qualquer garantia de que existirão, no momento do vencimento antecipado, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez do que outros mercados mais desenvolvidos.

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em valores mobiliários brasileiros, tais como os CRI Terceira Série, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos deste país que podem afetar a capacidade dos emissores destes valores mobiliários de cumprir com suas obrigações. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Devedora, e consequentemente, impactar no preço dos CRI Terceira Série. Qualquer redução da liquidez dos CRI Terceira Série poderá afetar a capacidade do investidor em vende-los ao preço e tempo desejados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez das Debêntures para negociação no mercado secundário.

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle das Partes, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, realizado durante a vigência dos CRI Terceira Série, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a alienar os CRI Terceira Série, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, o que poderá causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A presente Oferta está dispensada de análise prévia pela CVM e a ANBIMA





A Oferta está dispensada de análise prévia junto à CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, sendo que, a despeito de a Oferta estar sujeita ao registro perante a ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, não é objeto de análise prévia junto à ANBIMA.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI Terceira Série no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI Terceira Série, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI Terceira Série no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

O risco de crédito da Devedora e dos Fiadores e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI Terceira Série

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI Terceira Série depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, das obrigações decorrentes das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI Terceira Série, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI Terceira Série, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI Terceira Série. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão da Fiança serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão das Garantias será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Fiadores e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI Terceira Série e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de não emissão/renovação de Alvará de Construção de empreendimentos imobiliários

Foi identificado no âmbito da auditoria jurídica que o Alvará de Construção, referente ao Empreendimento Imobiliário "Hamburgo", a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 18.922 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina venceu em 26/12/2023, não tendo sido renovado até a presente data. Não há garantia de que a Devedora logrará êxito ao renovar tal alvará. A ausência do alvará de construção válido, pode sujeitar à Devedora, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (i) notificação para regularização; (ii) multa administrativa; e (iii) embargo das obras.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos relacionados às divergências cadastrais

Em relação ao Empreendimento Imobiliário "Gran Felicitá", a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 7.437 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes, estado de Santa Catarina, foram constatadas





divergências cadastrais em relação ao número da inscrição imobiliária. Até o momento, a Devedora não apresentou esclarecimentos sobre qual seria o contribuinte correto, tampouco o prazo para regularização. A inconsistência cadastral pode ocasionar problemas no momento de solicitar ou renovar licenças municipais, como licenças de obra, funcionamento ou habite-se, impactando o cronograma da obra. Ainda, poderá acarretar óbice na individualização das unidades autônomas. Caso referido empreendimento não seja passível de regularização, no momento de individualizar os números de contribuintes das unidades do referido empreendimento, essa divergência pode gerar entraves burocráticos na transferência da propriedade, impactando os Titulares do CRI, no caso de eventual excussão da garantia de alienação fiduciária do respectivo imóvel.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Existência de débitos de IPTU nos Imóveis Alienação Fiduciária

No âmbito da auditoria jurídica dos Imóveis Alienação Fiduciária realizada por conta da Emissão, foram identificados determinados débitos de IPTU. Em caso de excussão de qualquer Alienação Fiduciária de Imóveis, o novo proprietário dos Imóveis Alienação Fiduciária, seja a Securitizadora, quando da consolidação da propriedade dos Imóveis Alienação Fiduciária em seu nome, seja um terceiro adquirente dos Imóveis Alienação Fiduciária, será responsável pela quitação de tais débitos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de não formalização das Garantias Reais ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação

Na presente data, as Garantias Reais não se encontram integralmente constituídas e exequíveis, na medida que os respectivos instrumentos não foram devidamente celebrados e registrados nos cartórios competentes, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição de tais garantias, a Emissora não poderá se valer dessas garantias para suportar o pagamento do saldo devedor dos CRI Terceira Série. Existe, ainda, o risco de atraso na obtenção desses registros, em virtude de eventuais exigências que possam ser apresentadas pelos competentes cartórios de registro, ou mesmo de impossibilidade de constituição de referidas garantias pela não obtenção desses registros, o que pode prejudicar a execução das referidas garantias e consequentemente prejudicar a utilização do seu produto para pagamento do saldo devedor dos CRI Terceira Série, causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco referente à não apresentação de certidões e à apresentação de certidões positivas

Tendo em vista que determinadas certidões solicitadas no procedimento de auditoria jurídica no âmbito da Oferta não foram apresentadas até a celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação futura de débitos e/ou pendências cadastrais referentes à Devedora e/ou a qualquer dos Fiadores e/ou a qualquer das Garantias que não são do conhecimento da Emissora ou das Instituições Participantes da Oferta nesta data, o que poderá comprometer a capacidade da Devedora e dos Fiadores de adimplemento das obrigações assumidas na Emissão, bem como a excussão das Garantias em caso de inadimplemento, o que poderá comprometer o fluxo de pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, causando prejuízos aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos relacionados à Emissora

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender





os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI Terceira Série

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários e/ou no registro da CCI podem levar a (a) questionamentos judiciais ou extrajudiciais sobre o lastro; ou (b) acarretar a nulidade, invalidade e/ou inexequibilidade dos Créditos Imobiliários, causando prejuízos aos Titulares de CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Crescimento da Emissora e seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos





produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Devedora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de Fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI Terceira Série e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Principais riscos relacionados à Devedora

A Devedora está sujeita a extensa regulamentação ambiental e caso a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Devedora e de suas controladas poderão ser prejudicados

Os diversos setores de atuação da Devedora estão sujeitos à extensa regulamentação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Para desenvolvimento de suas atividades, a Devedora e suas controladas precisam obter aprovação de diversas autoridades governamentais, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

Caso a Devedora ou suas controladas deixem de cumprir a regulamentação aplicável, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações





ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação da Devedora de reparar danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de responder por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora, podendo impactar negativamente sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI Terceira Série, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI Terceira Série. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora poderá incorrer em despesas de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, alvarás e demais licenciamentos ambientais poderão prejudicar as atividades da Devedora e dos Imóveis Garantia, impactando negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A Devedora está exposta aos riscos associados à incorporação, construção e venda de imóveis

A Devedora atua nas atividades de incorporação, construção e venda de imóveis residenciais e comerciais. Além dos riscos que afetam o setor imobiliário de modo geral, como interrupções no fornecimento de equipamentos e materiais de construção e a volatilidade em seus preços, variações na oferta e demanda para empreendimentos em determinadas áreas, greves trabalhistas e regulamentações de zoneamento e meio-ambiente, as atividades da Devedora e suas controladas são particularmente afetadas pelos riscos a seguir:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento imobiliário como um todo, em razão, dentre outros fatores, da desaceleração da economia, do aumento da taxa de juros, das oscilações cambiais e da instabilidade política;

- a Devedora e suas controladas podem ser impedidas, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme na data de 31 de dezembro de 2024 permitido, tornando um projeto inviável em termos econômicos ou financeiros;

- a Devedora e suas controladas têm que cumprir com a regulação de zoneamento, ocupação urbana e uso do solo e podem não ter todas as licenças necessárias para tanto;

- o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto seja menos lucrativo e/ou o valor de todas as unidades a serem vendidas torne-se substancialmente diferente do esperado;

- em caso de falência ou crise financeira de uma grande companhia do setor imobiliário, o mercado imobiliário pode ser adversamente afetado, abalando a confiança dos clientes em outras companhias que atuam no mesmo setor;

- as condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como a redução na demanda por imóveis residenciais em uma região específica, pode fazer com que um projeto seja menos lucrativo e/ou o valor das unidades a serem vendidas sejam diferentes do esperado;





- os compradores podem ter uma percepção negativa da segurança, conveniência e atratividade de nossas unidades e das regiões onde estão localizadas;
- aumentos nos custos operacionais, como a necessidade de melhoria na estrutura de capitais, prêmios de seguro, impostos imobiliários e de serviços público, podem afetar suas margens de lucro;
- situações econômicas e de outra natureza poderão fazer com que um número significativo de clientes atrase o pagamento de suas prestações;
- a Devedora e suas controladas poderão ser afetadas pela falta de terrenos bem localizados para empreender novos projetos;
- ausência de oportunidades de empreendimento;
- o não cumprimento do cronograma para a construção e a venda das unidades ou de quaisquer etapas dos empreendimentos, resultando em aumento de custo ou rescisão dos contratos de venda;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora e de suas controladas pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora e suas controladas, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados; e
- a deterioração no ambiente econômico do país pode impactar no cancelamento de vendas já realizadas (distratos), com consequente obrigação de devolução de quantias pagas pelos adquirentes.

A ocorrência de qualquer evento acima mencionado poderá causar um efeito adverso sobre seus resultados operacionais. Além disso, o fato de a Devedora e suas controladas possuírem imóveis destinados ao comércio varejista significa que estão sujeitas a fatores que afetam o varejo de modo geral, como o nível de gasto dos consumidores, a disposição dos varejistas de alugarem espaço em nossos empreendimentos, a consolidação de varejistas e a falência de locatários.

Ademais, os clientes têm o direito de rescindir seus contratos de venda sem multa e de receber a devolução de parte significativa da quantia paga, corrigida pela inflação, caso a entrega não seja feita no prazo de 180 dias das datas programadas (salvo em casos de força maior). Não há garantia de que tal atraso não venha a ocorrer no futuro. Outra questão é que, conforme previsto na legislação brasileira, a Devedora e suas controladas oferecem garantia limitada por cinco anos para cobrir defeitos estruturais e, sendo assim, podem se deparar com reivindicações nos termos dessas garantias, com o que poderem sofrer um efeito substancial negativo sobre seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

O endividamento da Devedora e/ou dos Fiadores pode gerar um efeito material adverso e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar sua habilidade de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Devedora e/ou os Fiadores

O crescimento do endividamento e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Devedora e/ou dos Fiadores podem vir a afetar adversamente a Devedora e/ou os Fiadores. A capacidade de pagar e refinanciar a dívida da Devedora e/ou dos Fiadores e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Devedora de gerar receita e resultados no futuro. Assim, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A





Devedora e/ou os Fiadores poderão incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente.

A referida situação poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores e, consequentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

O nível de endividamento da Devedora e dos Fiadores pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Devedora e/ou dos Fiadores para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Devedora;
- aumentar a vulnerabilidade da Devedora e/ou dos Fiadores a condições econômicas ou setoriais adversas, como o aumento das taxas de juros praticadas pelo mercado;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Devedora;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Devedora em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA



5.1. Cronograma tentativo

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1]
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	26/11/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo[1] [2] [3]	28/11/2025
3	Início do primeiro Período de Subscrição	04/12/2025
4	Primeira Data da Liquidação da Oferta	22/12/2025
5	Encerramento do primeiro Período de Subscrição	19/12/2025
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento[3]	26/05/2026

[1] As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

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

[3] O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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 neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste 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; **(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 Terceira Série, leia a seção 7 deste Prospecto "**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**".

Procedimentos

(a) Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

(b) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI Terceira Série objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Os CRI Terceira Série serão subscritos por meio da assinatura de documento de aceitação da Oferta pelos Investidores.

A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI Terceira Série, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI Terceira Série efetivamente subscritos e integralizados.

A integralização dos CRI Terceira Série será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, pelo **(i)**





pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI Terceira Série; ou **(ii)** em qualquer outra Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI Terceira Série posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série, acrescido da Remuneração Terceira Série, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI Terceira Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"), podendo os CRI Terceira Série serem integralizados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária para todos os CRI Terceira Série subscritos e integralizados em uma mesma data, sendo certo que os CRI Terceira Série somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das Condições Precedentes de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) dos CRI Terceira Série.

Os CRI Terceira Série poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio em relação ao Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI Terceira Série integralizados, em cada Data de Integralização (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Os CRI Terceira Série poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI Terceira Série, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI; (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado Emissora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora.

A integralização dos CRI Terceira Série será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e utilizados para o pagamento do preço de integralização das Debêntures, observadas as Condições Precedentes (conforme definido no Termo de Securitização).

Não será concedido nenhum desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir os CRI Terceira Série no âmbito da Oferta. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de valores de investimento mínimos ou máximos.

(c) Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI Terceira Série poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários apenas entre Investidores Qualificados, observado que os CRI Terceira Série adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com Público Investidor em Geral, em virtude dos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, sendo que não houve dispensa de tais requisitos pela Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, os CRI Terceira Série ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

(d) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia

Não aplicável, tendo em vista que não é prestada garantia pelo Coordenador Líder.

(e) Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.



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)

O presente item não é 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, II, 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

O presente item não é 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, II, da Resolução CVM 60.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA





7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI Terceira Série poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI Terceira Série não poderão ser objeto de revenda destinada ao Público Investidor em Geral, em virtude dos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, sendo que não houve dispensa de tais requisitos pela Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, os CRI Terceira Série ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em CRI Terceira Série não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI Terceira Série no mercado secundário brasileiro não poderá ser feita com investidores que não sejam Investidores Qualificados, considerando o disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora 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", nas páginas 25 a 43 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI Terceira Série, antes da tomada de decisão de investimento.

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

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: **(i)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou **(ii)** caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta. A modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à respectiva Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

O disposto acima não se aplica à hipótese prevista no parágrafo abaixo, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.





É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e a Devedora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que: **(i)** é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e **(ii)** a requerimento do Coordenador Líder, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

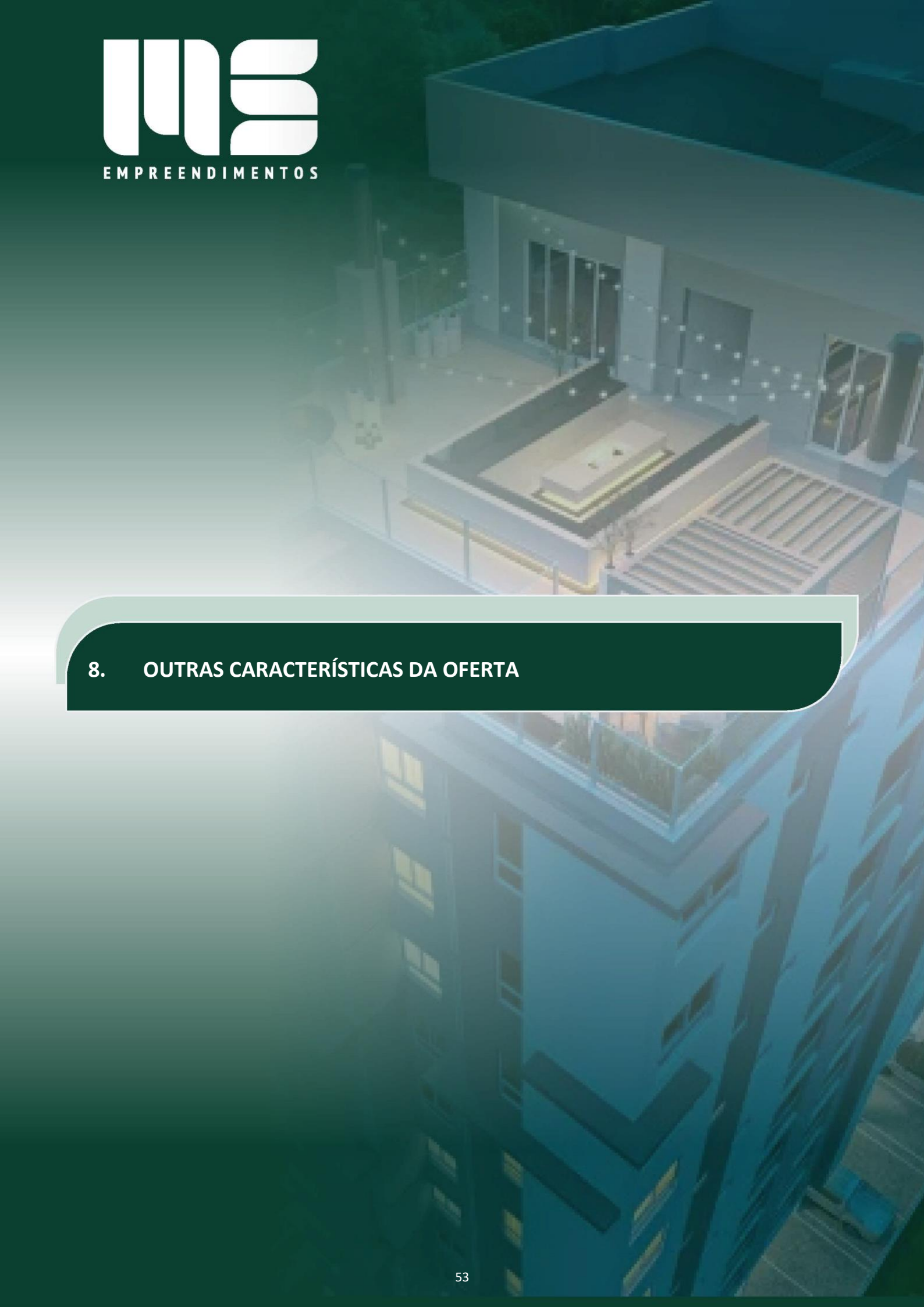
Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI Terceira Série, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(i)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(ii)** estiver 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 **(iii)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; 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 Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgado imediatamente pela Emissora por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, 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.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI Terceira Série; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI Terceira Série; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos 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 da respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a esta seção do Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, para os fins do artigo 58 da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta estará sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes de Distribuição (conforme abaixo definido), sendo que a não implementação de qualquer dessas condições no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da celebração do Contrato de Distribuição implicará a sua rescisão, com o consequente cancelamento do registro da Oferta.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, Identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

8.3.1. Aprovação Societária da Emissora

A Emissão regulada pelo Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 25, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora, sendo que a Emissão e a Oferta foram aprovadas conforme a Ata de Reunião de Diretoria da Emissora, realizada em 22 de outubro de 2024, a qual será registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**").

8.3.2. Aprovação Societária da Devedora

Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 23 de outubro de 2024, na qual foram deliberadas e aprovadas: **(i)** a realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Oferta; **(iii)** a constituição das Garantias (conforme definido abaixo), nos termos dos Instrumentos de Garantia; e **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da emissão das Debêntures e da Oferta.

8.3.3. Aprovações Societárias das SPEs

Nas atas da **(i)** Ata de Reunião de Sócios da MS Perequê ("**ARS MS Perequê**"); **(ii)** Ata de Reunião de Sócios da MS Empreendimentos ("**ARS MS Empreendimentos**"); **(iii)** Ata de Reunião de Sócios da MS Easy Up ("**ARS MS Easy Up**"); e **(iv)** Ata de Reunião de Sócios da Green Coast ("**ARS Green Coast**"), todas realizadas em 23 de outubro de 2024, foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(a)** a outorga das Garantias Reais, nos termos dos Instrumentos de Garantia; e **(b)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores das SPEs para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição das Garantias Reais.

8.4. Regime de Distribuição

O Coordenador Líder efetuará a colocação dos CRI Terceira Série sob o regime de melhores esforços de colocação em conjunto com o Participante Especial, que aderiu à Oferta por meio da celebração de Termo de Adesão.





Plano de Distribuição

Os CRI Terceira Série são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Plano de Distribuição deve assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar dos Documentos da Oferta, conforme aplicável.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"); e **(iii)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores, nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Securitizadora, da B3 e da CVM.

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

Eventuais materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

No âmbito da Oferta serão observados os seguintes procedimentos, sem prejuízo do disposto no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"):

(i) os Investidores interessados na subscrição dos CRI Terceira Série deverão fazê-lo por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, devendo o Coordenador Líder remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da divulgação do Anúncio de Início, relatório indicativo do movimento consolidado de distribuição de valores mobiliários (Resumo Mensal de Distribuição), conforme modelo constante do Anexo N da Resolução CVM 160;

(ii) os CRI Terceira Série serão subscritos, a qualquer tempo, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início;

(iii) quando encerrado o prazo estipulado para a Oferta ou distribuída a totalidade dos CRI Terceira Série, o que ocorrer primeiro, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento com o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M à Resolução CVM 160; e

(iv) não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI Terceira Série.

Subscrição e Integralização dos CRI Terceira Série. Os CRI Terceira Série serão subscritos e integralizados pelos Investidores, no mercado primário, nas respectivas datas de integralização pelo Preço de Integralização dos CRI Terceira Série.

Os CRI Terceira Série serão subscritos e integralizados **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI Terceira Série; ou **(ii)** em uma data de integralização dos CRI Terceira Série posterior, conforme o caso (sendo, qualquer uma das datas em que ocorrer a integralização de CRI Terceira Série, uma "**Data de Integralização**"), pelo Preço de Integralização.





Os CRI Terceira Série poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio em relação ao Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI Terceira Série integralizados, em cada Data de Integralização (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Os CRI Terceira Série poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI Terceira Série, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI; (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado Emissora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora.

A integralização dos CRI Terceira Série será realizada via B3, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e utilizados para o pagamento do preço de integralização das Debêntures, observadas as Condições Precedentes (conforme definido no Termo de Securitização).

Não será concedido nenhum desconto, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, aos investidores interessados em adquirir os CRI Terceira Série no âmbito da Oferta. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de valores de investimento mínimos ou máximos.

Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a Oferta, garantindo: (i) que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

Os boletins de subscrição enviados/formalizados pelos Investidores deverão ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no boletim de subscrição, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto e da Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a seu boletim de subscrição, para verificar os procedimentos adotados para cadastro do Investidor e efetivação do investimento.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como "Investidor Qualificado" nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de boletim de subscrição a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto do Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta consideradas Pessoas Vinculadas. São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(c)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou





participem do controle societário de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI Terceira Série ofertada, não será permitida a colocação de CRI Terceira Série junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observado que (1) as ordens enviadas/formalizadas por Investidores no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não serão canceladas mesmo no caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI Terceira Série inicialmente ofertada e (2) nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas mencionada acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento das ordens de investimento de Pessoas Vinculadas, conforme descrito acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI Terceira Série ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI Terceira Série perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI Terceira Série ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI Terceira Série por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI Terceira Série ofertadas, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Os Investidores devem estar cientes de que caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, e de que o investimento nos CRI Terceira Série por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI Terceira Série no mercado secundário.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à respectiva Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

O disposto acima não se aplica à hipótese prevista no parágrafo abaixo, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e a Devedora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que: **(i)** é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e **(ii)** a requerimento do Coordenador Líder, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI Terceira Série, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos 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 da respectiva revogação.





Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(i)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(ii)** estiver 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 **(iii)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; 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 Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgado imediatamente pela Emissora por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, 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.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI Terceira Série; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI Terceira Série; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos 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 da respectiva revogação, conforme o caso.

Distribuição Parcial. Nos termos do Contrato de Distribuição, será admitida a Distribuição Parcial dos CRI Terceira Série, sendo aplicável, nesse caso, o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("**Montante Mínimo**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente).

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, como condição de eficácia de suas intenções de investimento e de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI Terceira Série ofertados; ou **(ii)** de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(ii.a)** a totalidade dos CRI Terceira Série subscritos por tal Investidor, ou **(ii.b)** quantidade equivalente à proporção entre a quantidade dos CRI Terceira Série efetivamente distribuídos e a quantidade dos CRI Terceira Série inicialmente ofertada, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI Terceira Série subscritos por tal Investidor.

Caso sejam subscritos CRI Terceira Série em montante inferior ao Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

Em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo, os CRI Terceira Série que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora, com o consequente aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação, para refletir o montante final dos CRI Terceira Série e das Debêntures Terceira Série, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI Terceira Série ou de aprovação societária adicional pela Companhia. Adicionalmente, a Emissora deverá devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos acima, à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores eventualmente já integralizados, com base no Preço de Integralização, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos pelo Investidor e com a





dedução dos valores relativos aos tributos ou encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, conforme o caso, dos CRI Terceira Série cujos valores tenham sido restituídos.

Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, caso haja a necessidade de recursos adicionais, em vista da Distribuição Parcial, a Companhia poderá efetuar emissão de valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras, tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

Em caso de distribuição parcial, desde que haja colocação do Montante Mínimo, a Destinação dos Recursos será reduzida de forma proporcional ao montante efetivamente distribuído entre os Empreendimentos Imobiliários.

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI Terceira Série objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI Terceira Série, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI Terceira Série poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados sendo certo que os CRI Terceira Série não poderão ser objeto de revenda destinada ao Público Investidor em Geral, em virtude dos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, sendo que não houve dispensa de tais requisitos pela Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, os CRI Terceira Série ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.

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

Item não aplicável, tendo em vista que não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.

8.6. Formador de Mercado

Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI Terceira Série, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI Terceira Série por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI Terceira Série nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI Terceira Série.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

Não houve fixação de valores de investimento mínimos ou máximos.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO





9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI Terceira Série

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI Terceira Série, que gozarão das garantias das Debêntures, quais sejam, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas.

Nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam relacionadas a cada um de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor do respectivo Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das Garantias Reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário.

Após a extinção do patrimônio de afetação de cada um dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam relacionadas aos respectivos Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo à Escritura de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação.

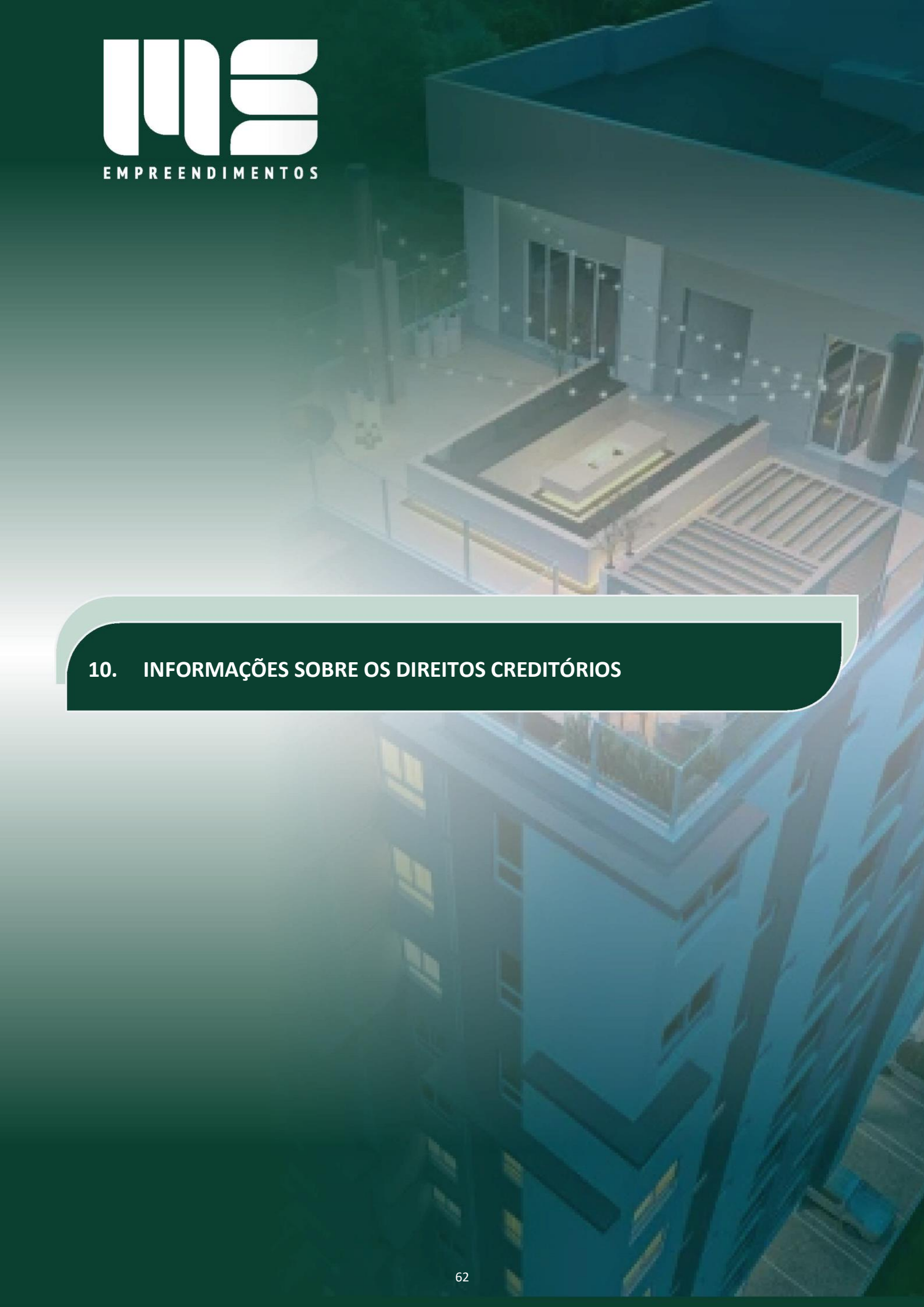
Os CRI Terceira Série não contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI Terceira Série

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI Terceira Série.

9.4. Política de investimento

Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), poderão ser investidos pela Securitizadora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior ("**Investimentos Permitidos**"). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos deste item deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos, nos termos do Termo de Securitização.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS



10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 4 (quatro) séries, da 2ª (segunda) emissão, para colocação privada, da Devedora ("**Debêntures**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*" celebrado em 23 de outubro de 2024 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado, constitui um crédito performado e possui as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Foram emitidas 45.305 (quarenta e cinco mil, trezentos e cinco) Debêntures Terceira série ("**Debêntures Terceira Série**"), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial.
Atualização Monetária das Debêntures	O valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização sempre nas datas de pagamento, sendo a atualização monetária incorporada ao valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures automaticamente, sendo calculada de acordo com a seguinte fórmula: $VN_a = VN_e \times C$ onde: "VN_a" = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "VN_e" = Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, ou o seu saldo após pagamentos, incorporação de juros, amortização ou atualização monetária a cada período, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "C" = Fator da variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $C = \prod_{k=1}^{n}\left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)\right]^{\frac{dup}{dut}}$ onde: "k" = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n; "n" = número total de índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro; "NI_k" = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento; "NI_{k-1}" = valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês do índice "NI_k"; "dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização ou respectiva Data da Integralização, conforme o caso, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido um 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, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se "dut" como 22 (vinte e dois) Dias Úteis. Para fins desta Cláusula: **(i)** o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; **(ii)** a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade; **(iii)** considera-se como o mês da Atualização Monetária o período compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas das Debêntures Terceira Série; **(iv)** o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; **(v)** o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;



	(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior; e **(vii)** na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA no mês anterior, deverá ser considerado, para fins dessa Cláusula, o último IPCA apurado e/ou divulgado.
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, desde a primeira data da integralização das Debêntures Terceira Série ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A remuneração das Debêntures Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J_i = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$ onde: "J_i" = valor unitário da Remuneração Segunda Série devido no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; "VNa" = conforme definido acima; "Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma: $$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$ onde: "taxa" = será igual a 10,4000; "dup" = conforme definido acima. Os valores relativos à remuneração das Debêntures Terceira Série deverão ser pagos mensalmente, sem carência, a partir da primeira data de integralização, conforme as datas de pagamento indicadas abaixo:

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	18/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	16/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	17/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	17/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	15/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	15/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	16/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	15/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	15/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	15/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	15/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%





23	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	17/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	16/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	17/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	17/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	15/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	16/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	16/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	17/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	16/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	17/12/2029	Sim	Não	0,0000%



	63	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
	64	15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
	65	15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
	66	15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
	67	15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
	68	17/06/2030	Sim	Não	0,0000%
	69	15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
	70	15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
	71	16/09/2030	Sim	Não	0,0000%
	72	15/10/2030	Sim	Não	0,0000%
	73	18/11/2030	Sim	Não	0,0000%
	74	16/12/2030	Sim	Não	0,0000%
	75	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
	76	17/02/2031	Sim	Não	0,0000%
	77	17/03/2031	Sim	Não	0,0000%
	78	15/04/2031	Sim	Não	0,0000%
	79	15/05/2031	Sim	Não	0,0000%
	80	16/06/2031	Sim	Não	0,0000%
	81	15/07/2031	Sim	Não	0,0000%
	82	15/08/2031	Sim	Não	0,0000%
	83	15/09/2031	Sim	Não	0,0000%
	84	16/10/2031	Sim	Sim	100,0000%

Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido) ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures Terceira Série têm prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias contados de 25 de outubro de 2024, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 ("**Data de Vencimento das Debêntures**").
Amortização Programada das Debêntures	Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido) ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento.
Garantias	Garantias Reais. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes Garantias Reais: **(i)** Alienação Fiduciária MS Incorporadora, constituída nos termos da Escritura Pública MS Incorporadora; **(ii)** Alienação Fiduciária MS Perequê, constituída nos termos da Escritura Pública MS Perequê; **(iii)** Alienação Fiduciária MS Easy Up, constituída nos termos da Escritura Pública MS Easy Up; **(iv)** Alienação Fiduciária Green Coast, constituída nos termos da Escritura Pública MS Green Coast; **(v)** Alienação Fiduciária de Quotas, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(vi)** Cessão Fiduciária MS Incorporadora, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora; **(vii)** Cessão Fiduciária MS Perequê, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê;





	(viii) Cessão Fiduciária MS Easy Up, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up; **(ix)** Cessão Fiduciária Green Coast, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast. Fiança. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, cada Fiador prestou a Fiança. Cada Fiador expressamente renunciou aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838, 839 e 844, parágrafo 1º, todos do Código Civil e artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada por cada Fiador com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações assumidas perante a Securitizadora na forma prevista na Escritura de Emissão. As Obrigações Garantidas deverão ser pagas pelos Fiadores no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pelos Fiadores de comunicação escrita enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI Terceira Série e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, informando o inadimplemento parcial ou total das Obrigações Garantidas. Todos e quaisquer pagamentos realizados em decorrência da Fiança serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Fiadores pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba dos Fiadores os valores devidos a título de amortização de saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração, como se tivessem sido pagos diretamente pela Devedora. A Fiança permanecerá válida e eficaz em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, inclusive em caso de **(i)** aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações nas Debêntures, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Devedora; e **(iii)** qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de falência. Cada Fiador sub-rogar-se-á nos direitos da Securitizadora caso venha a honrar a Fiança, total ou parcialmente, sendo certo que cada Fiador obrigou-se a **(i)** somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar o reembolso de valores da Devedora, em decorrência de qualquer valor que tiver sido honrado em decorrência da Fiança; e **(ii)** caso receba qualquer valor da Devedora em reembolso de qualquer valor que tenha sido honrado em decorrência da Fiança antes da quitação integral das Obrigações Garantidas, repassar tal valor, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, à Securitizadora. A Fiança 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 da mesma. Ficou certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Fiança e das Garantias Reais, nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia e, desde que observadas eventuais limitações previstas nos Instrumentos de Garantia com relação às Garantias Reais, a Securitizadora poderá excutir as Garantias tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias não afetará os termos e condições aqui previstos. Ficou certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário dos CRI Terceira Série e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, dos prazos para execução da Fiança ou de quaisquer garantias constituídas em favor da Securitizadora não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade prevista na Escritura de Emissão. Nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam relacionadas a cada um de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor do respectivo Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das Garantias Reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário. Após a extinção do patrimônio de afetação de cada um dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam relacionadas aos respectivos Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo à Escritura de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação.





10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, 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 direitos creditórios à Securitizadora, 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 na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

Para fins de critério de elegibilidade das Debêntures, a Emissora realiza uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito da Devedora ocorreu com base em três parâmetros: **(i)** análise quantitativa; **(ii)** análise qualitativa; e **(iii)** análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão, na data de vencimento das Debêntures. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI Terceira Série, a Emissora e o Agente Fiduciário são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI Terceira Série, em caso de necessidade, inclusive, caso a Emissora não o faça. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa ou pela Devedora em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas.

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 Debêntures Terceira Série foram emitidas em favor da Emissora especificamente no âmbito da Emissão dos CRI Terceira Série e da Oferta. Nesse sentido, não há informações estatísticas de inadimplemento, perdas ou pré-pagamentos dos créditos imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Também não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos de debêntures emitidas pela Devedora compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Devedora informa que: (i) não houve inadimplementos ou perdas; e (ii) houve a ocorrência de pré-pagamento em apenas uma oportunidade, na 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora, em que a Devedora era também a emissora das debêntures





Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 8,66% (oito inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) um inteiro e vinte e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro na emissão de outros devedores (lastro corporativo), foram 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 Securitizadora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza dos Créditos Imobiliários vinculados a emissões de certificados de recebíveis imobiliários adicionais àquelas indicadas no item 10.6 acima.

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

Há possibilidade de pré-pagamento em caso de ocorrência de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme item 10.9. abaixo.

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

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**"), a qualquer tempo, a contar da respectiva data de emissão da série, desde que observado o disposto abaixo:

(i) a Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI Terceira Série com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; **(b)** estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido); e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**");

(ii) por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme abaixo definido), em relação a cada uma das séries das Debêntures, conforme definido e calculado nos termos abaixo;

(iii) o pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme abaixo definido) deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor a ser pago em relação às Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será equivalente ao somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento equivalente ao valor indicado no item "(a)" ou "(b)" abaixo, dos dois o que for maior ("**Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**"):



(a) valor nominal unitário atualizado das Debêntures da respectiva série, acrescido: **(i)** da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de remuneração da respectiva série das Debêntures, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; ou

(b) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures calculado conforme fórmula abaixo, acrescido: **(i)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(ii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures:

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \; x \; C \right)$$

"VP" = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da respectiva Série;

"C" = conforme definido e calculado acima;

"n" = número total de eventos de pagamento a serem

"VNEk" = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures da respectiva Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da remuneração das Debêntures da respectiva Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série;

"FVPk" = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$\text{FVPk} = \{[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

"TESOUROIPCA" = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva Série;

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

"*Duration*" = corresponde à duração de Macaulay remanescente, expresso em anos, e calculada conforme segue:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^{n_R} nk \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)}{VP} x \quad \frac{1}{252} \right)$$

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada série.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

As Debêntures da respectiva série objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverão ser canceladas.





Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo. A Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão, será considerado um "**Evento de Retenção de Tributos**" **(i)** o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI Terceira Série por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI Terceira Série em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI Terceira Série.

Caso, a qualquer momento durante a vigência da emissão das Debêntures e até a Data de Vencimento dos CRI Terceira Série, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI Terceira Série em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI Terceira Série, a Devedora obrigou-se a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares dos CRI Terceira Série exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI Terceira Série recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

Na hipótese do item (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI Terceira Série, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI Terceira Série recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("**Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos correspondente a cada uma das séries, observado que não haverá a incidência prêmio de resgate e a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Devedora.

Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI Terceira Série, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Resgate Antecipado Obrigatório. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada série ("**Resgate Antecipado Obrigatório**" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total, e o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, "**Resgate Antecipado**").





O Resgate Antecipado Obrigatório ocorrerá mediante o pagamento do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido da remuneração da respectiva série, devidos e não pagos, dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver. A Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para tal.

Amortização Extraordinária Obrigatória. Os Recursos Excedentes serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: (i) até o ano de 2027, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; e (ii) a partir do ano de 2028, 100% (cem por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, com a consequente amortização extraordinária dos CRI ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**"). CRI Terceira Série, nos termos do Termo de Securitização ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**").

A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em Circulação, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, sendo que qualquer valor acima deste percentual deverá observar o disposto acima.

Os eventuais Recursos Excedentes que não forem utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória serão liberados para a Devedora e/ou para as SPEs, no prazo previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, desde que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado.

Vencimento Antecipado Automático. Constitui evento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"):

(i) o inadimplemento, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia;

(iii) cisão, fusão ou incorporação da Companhia, alteração ou transferência do Controle direto ou indireto da Companhia, sem o prévio consentimento dos Titulares dos CRI;

(iv) utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos da emissão das Debêntures em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, e com as Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo), além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(v) não utilização, pela Companhia, dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures estritamente nos termos da Escritura de Emissão, para a Destinação dos Recursos;

(vi) caso a Escritura e/ou qualquer dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(vii) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade total ou parcial de disposições de qualquer dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

(viii) **(a)** pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(b)** declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou





procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou de sua Controladora, dos Fiadores e/ou das SPEs; ou **(c)** a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou qualquer de suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), dos Fiadores e/ou das SPEs;

(x) caso a Devedora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**" e "**Receita Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**", respectivamente), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(xi) questionamento judicial, pela Devedora, pelos Fiadores ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

(xii) caso a Devedora, os Fiadores, as SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante Autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os créditos imobiliários oriundos das Debêntures e/ou as Garantias Reais.

Para fins do disposto acima, serão aplicadas as definições de controle no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sempre que houver referência a termos como "controle", "controlada", "controladora", "coligada" e demais variações dos referidos termos.

Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de vencimento não automático ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) descumprimento, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas à Escritura, às Debêntures e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido), não sanadas no prazo estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Companhia, de notificação do referido descumprimento, enviada pelo Securitizadora neste sentido;

(ii) a existência de investigação, denúncia ou processo, administrativo ou judicial, contra a Companhia, os Fiadores, as SPEs e/ou contra qualquer de seus administradores (conselheiros e diretores) associados, funcionários, subcontratados ou agentes desde que agindo em nome e em benefício da Companhia, dos Fiadores e/ou das SPEs, que versem sobre o descumprimento de normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), ou qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição;

(iii) realização pela Companhia de quaisquer transações com partes relacionadas, exceto: **(a)** no caso de prestação de serviços; ou **(b)** se previamente autorizadas pelos Titulares dos CRI que representem a maioria simples dos





CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim; ou **(c)** por aquelas já realizadas até a presente data; ou **(d)** se tal transação, desde que não seja uma operação financeira, está no curso normal dos negócios da Companhia e em termos justos e razoáveis, não menos favoráveis do que os termos que poderia obter em uma transação com um terceiro que não seja uma parte relacionada;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs no âmbito da Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido) eram falsas, incorretas ou enganosas nas datas em que foram prestadas;

(v) inadimplemento de obrigação pecuniária e/ou não pecuniária, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora, e/ou pelos Fiadores perante terceiros, de contrato e/ou instrumento de valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou valor equivalente em outras moedas;

(vi) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou dos Fiadores, em valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou valor equivalente em outras moedas, de qualquer dívida bancário ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer obrigação perante o mercado da qual a Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou os Fiadores sejam devedores ou coobrigados;

(vii) descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, contra a Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou sua Controladora e/ou contra os Fiadores, que implique o pagamento de valores iguais ou superiores, no individual ou agregado, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e/ou valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na referida decisão;

(viii) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Companhia, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos em até 10 (dez) Dias Úteis contados da publicação de tal decisão, **(a)** que, independentemente do valor, cause ou possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); **(b)** em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, ou seu valor equivalente em outras moedas; ou **(c)** que impeça ou possa vir a impedir a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Companhia. Para fins da Escritura, considera-se "**Efeito Adverso Relevante**": um efeito adverso relevante **(i)** na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Companhia, das SPEs e/ou dos Fiadores; e **(ii)** na capacidade da Companhia, das SPEs e/ou do Fiador de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão, a critério da Securitizadora;

(ix) protesto de títulos contra a Companhia ou qualquer de suas Controladas e/ou contra sua Controladora e/ou contra os Fiadores e/ou contra as SPEs, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e/ou valor equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis houver sido validamente comprovado aos Titulares dos CRI que: **(a)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou **(b)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) em juízo; ou **(c)** o montante protestado foi devidamente quitado;

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, superior ao limite mínimo estabelecido na Lei das Sociedades por Ações, caso a Companhia esteja em mora relativamente ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária relacionadas à Escritura, às Debêntures e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido);





(xi) a redução do capital social da Companhia, na forma do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem anuência prévia e por escrito dos Titulares dos CRI, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada especialmente para este fim;

(xii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer autorizações, licenças e/ou alvarás necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou qualquer de suas Controladas, exceto por **(a)** aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé, desde que obtido o efeito suspensivo e que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação ou obtenção;

(xiii) transformação da forma societária da Companhia, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, de modo que a emissão de Debêntures deixe de ser admitida;

(xiv) a ocorrência de qualquer modificação nas normas legais ou regulamentares relativos ao mercado financeiro ou de capitais brasileiro que venham de qualquer forma ocasionar Efeito Adverso Relevante à emissão das Debêntures e/ou à Oferta;

(xv) constituição de ônus sobre quaisquer bens que integrem o ativo imobilizado da Companhia e desde que referido ônus possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) questionamento judicial, pela Companhia, pelas SPEs e/ou pelos Fiadores, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido), bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas em referidos instrumentos, desde que o questionamento não seja elidido em até 10 (dez) Dias Úteis;

(xvii) falecimento, pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, dos Fiadores Pessoas Físicas, sem a sua consequente substituição no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo evento;

(xviii) arresto, sequestro ou penhora de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(xix) caso seja constituído pela Devedora e/ou pelas SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus (conforme abaixo definido) sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Instrumentos de Garantia;

(xx) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro (conforme abaixo definido) e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de Unidades de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(xxi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(xxii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Devedora;

(xxiii) caso, em até 30 (trinta) dias após a conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, a Devedora não apresente as matrículas atualizadas dos Imóveis Lastro evidenciando a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definido);





(xxiv) não atendimento pela Companhia e/ou pelas SPEs, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Instrumentos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aditamento, aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias, conforme aplicável; e

(xxv) caso o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e o Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast não seja celebrado pelas respectivas partes, nos termos previstos na Escritura de Emissão, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão; e

(xxvi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação.

Para os fins do disposto acima:

(i) "**Autoridade Governamental**" ou "**Autoridade**" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(ii) "**Ônus**" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;

(iii) "**Razão de Garantia**" significa a Razão de Garantia, a ser calculada pelo Servicer, conforme fórmula abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento), que deverá ser mantida enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas:

$$Razão\ de\ Garantia = \frac{VP\ Recebíveis + (Estoque * 80\%)}{Saldo\ Devedor} \geq 130\%$$

Onde:

"**Estoque**" = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de (a) comissão de intermediação imobiliária, (b) impostos e (c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Servicer;

"**VP Recebíveis**" = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, trazidos a valor presente pela taxa de retorno de 10,44% (dez inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) ao ano, na data de pagamento, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, líquido de (a) comissão de intermediação imobiliária, (b) impostos e (c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Servicer;

"**Saldo Devedor**" = saldo devedor atualizado das Debêntures em circulação no último dia do mês referência;

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** maioria dos CRI em circulação presentes em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Securitizadora para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures,





sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Securitizadora. Caso referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não se realize em primeira e em segunda convocação, em decorrência da ausência de quórum necessário para instalação e/ou deliberação desta ocorrência, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que deliberará a decisão da Securitizadora a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em circulação, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização da respectiva série ou a data de pagamento de remuneração da respectiva série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à Companhia, da ocorrência do vencimento antecipado dos CRI, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, informando ainda a data em que o pagamento será efetuado.

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

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

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Debêntures será realizado pela Securitizadora na qualidade de titular das debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

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;

Observado o disposto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá comunicar os Titulares dos CRI Terceira Série, qualquer inadimplemento, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI Terceira Série e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI Terceira Série e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI Terceira Série.

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





O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no Período de Verificação, por meio do envio de Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento ordinário da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento, resgate e/ou amortização; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

Para fins do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI Terceira Série poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou Autoridade Governamental.

O acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários será realizado pelo Gerenciador, contratado para realizar o monitoramento do Cronograma Físico-Financeiro.

O Gerenciador realizará vistorias nas obras de cada Empreendimento Imobiliário, definirá os valores a serem liberados com base na necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário projetada para cada uma das datas constantes do Cronograma Físico-Financeiro e elaborará Relatório de Obras.

Os Relatórios de Obras deverão ser apresentados pelo Gerenciador até a data na qual, cumulativamente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI recebam o Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro (conforme definido no Termo de Securitização), nos moldes do Anexo VI da Escritura de Emissão, que ateste a ocorrência do *Completion* Físico e Financeiro.

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

Uma via eletrônica do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI, a CCI, a Escritura de Emissão e os Instrumentos de Garantia deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que assinou a declaração na forma substancialmente prevista no Termo de Securitização, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI, a CCI, a Escritura de Emissão e os Instrumentos de Garantia, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI Terceira Série, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

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

O Escriturador foi contratado para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI Terceira Série, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

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

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora, cujas informações constam na Seção 12 abaixo.

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.



12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA



12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

A MS é constituída sob a forma de sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional. A MS tem por objeto social, nos termos do artigo 3º de seu estatuto social vigente: a exploração no ramo de: (i) serviços de projetos de engenharia civil; (ii) obras de construção civil; (iii) incorporações e locações de prédios próprios; (iv) compra e venda de bens imóveis próprios; (v) serviços com mão de obra própria e ou contratada com terceiros, em obras de construção civil; (vi) drenagem e pavimentação de pátios e (vii) Aluguel de Máquinas e Equipamentos para Construção sem Operador, Exceto Andaimes.

A MS desenvolve suas atividades por meio de suas subsidiárias e controladas.

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

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI Terceira Série são integralmente concentrados na MS como única devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Nome da Devedora	**MS INCORPORADORA S/A**
Tipo Societário	A MS é constituída sob a forma de sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	Na data deste Prospecto, a receita da MS advém, principalmente, da incorporação imobiliária. Mais informações sobre as características gerais do negócio da MS estão descritas no item 12.1 deste Prospecto.
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures emitidas pela MS. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.**
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As debêntures são títulos executivos, emitidos pela MS, sujeitos a amortização programada, amortização extraordinária obrigatória, resgate antecipado facultativo e vencimento antecipado. **Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10 deste Prospecto.**

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 individuais e consolidadas da MS e dos Fiadores Pessoas Jurídicas, devidamente auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, encontram-se anexas ao presente Prospecto nos Anexos I a IV.

As informações deste item 12.3. não são aplicáveis aos Fiadores Pessoa Física, tendo em vista que a Fiança por eles prestada, nos termos da Escritura de Emissão, é limitada a 20% (vinte por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas.

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 DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS

Este tópico contém informações da MS com base nas suas informações contábeis individuais e consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Os recursos líquidos que a MS estima receber com a Emissão dos CRI Terceira Série de forma individualizada, impactarão, na data em que a MS receber tais recursos: (i) os índices de liquidez geral, corrente, seca e imediata; (ii) o índice de atividade de giro do ativo total; (iii) o índice de endividamento geral, grau de endividamento. **ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA**

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da MS referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, na coluna "Índice Ajustado pela Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a MS estima receber com a Oferta, no montante de R$ 42 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da oferta.

MS INCORPORADORA S.A		
Índices de Liquidez	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Capital Circulante Líquido	R$ 34.708.595,00	R$ 79.577.181,14
Índice de Liquidez Geral	0,912	0,927
Índice de Liquidez Corrente	1,318	1,728
Índice de Liquidez Seca	0,827	1,237
Índice de Liquidez Imediata	0,140	0,550
Índice de Atividade	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Índice de Atividade de Giro do Ativo Permanente	43,526	43,526
Prazo médio de Cobrança	303,003	303,003
Prazo médio de Pagamento	90,918	90,918
índice de Atividade de Giro do Ativo Total	0,1889	0,1682
Índice de Endividamento	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Índice de Endividamento Geral	59,86%	64,25%
Índice de Grau de Endividamento	89,286	107,632
Índice de Lucratividade	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Margem Bruta	13,98%	13,98%
Margem Operacional	2,69%	2,69%
Margem Líquida	-20,56%	-20,56%
Retorno sobre o ativo total	-3,89%	-3,46%
Retorno sobre o PL	-579,51%	-579,51%

IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS PARA A DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

A captação de recursos líquidos pela MS em decorrência da Emissão dos CRI Terceira Série, na data em que a MS receber tais recursos, não resultará em qualquer impacto nos indicadores financeiros da DAN Participações, na qualidade de fiadora e coobrigada.





DAN PARTICIPAÇÕES LTDA		
Índices de Liquidez	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Capital Circulante Líquido	R$ 90.969,00	R$ 90.969,00
Índice de Liquidez Geral	415.034	415,034
Índice de Liquidez Corrente	182,938	182,938
Índice de Liquidez Seca	182,938	182,938
Índice de Liquidez Imediata	0,000	0,000
Índice de Atividade	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Índice de Atividade de Giro do Ativo Permanente	0,000	0,000
Prazo médio de Cobrança	0,000	0,000
Prazo médio de Pagamento	0,000	0,000
índice de Atividade de Giro do Ativo Total	0,0000	0,0000
Índice de Endividamento	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Índice de Endividamento Geral	0,24%	0,24%
Índice de Grau de Endividamento	0,002	0,002
Índice de Lucratividade	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Margem Bruta	0,00%	0,00%
Margem Operacional	0,00%	0,00%
Margem Líquida	0,00%	0,00%
Retorno sobre o ativo total	-341,49%	-341,49%
Retorno sobre o PL	-342,32%	-342,32%

IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS PARA A MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

A captação de recursos líquidos pela MS em decorrência da Emissão dos CRI Terceira Série, na data em que a MS receber tais recursos, não resultará em qualquer impacto nos indicadores financeiros da MEL Participações, na qualidade de fiadora e coobrigada.

MEL PARTICIPAÇÕES LTDA		
Índices de Liquidez	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Capital Circulante Líquido	R$ 155.585,00	R$ 155.585,00
Índice de Liquidez Geral	3,690	3,690
Índice de Liquidez Corrente	2,533	2,533
Índice de Liquidez Seca	2,533	2,533
Índice de Liquidez Imediata	0,110	0,110
Índice de Atividade	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Índice de Atividade de Giro do Ativo Permanente	0,000	0,000
Prazo médio de Cobrança	0,000	0,000
Prazo médio de Pagamento	0,000	0,000
índice de Atividade de Giro do Ativo Total	0,0000	0,0000





MEL PARTICIPAÇÕES LTDA		
Índice de Endividamento	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Índice de Endividamento Geral	27,10%	27,10%
Índice de Grau de Endividamento	0,372	0,372
Índice de Lucratividade	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Margem Bruta	0,00%	0,00%
Margem Operacional	0,00%	0,00%
Margem Líquida	0,00%	0,00%
Retorno sobre o ativo total	-281,62%	-281,62%
Retorno sobre o PL	-386,33%	-386,33%

IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS PARA A AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

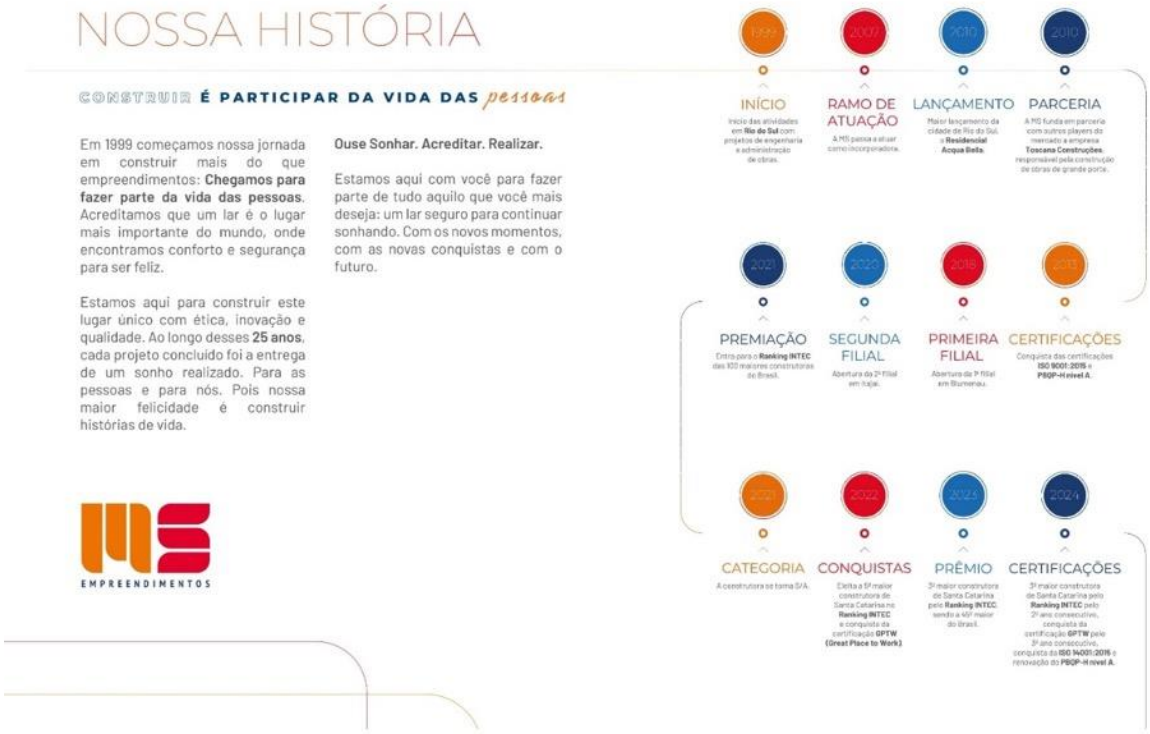
A captação de recursos líquidos pela MS em decorrência da Emissão dos CRI Terceira Série, na data em que a MS receber tais recursos, não resultará em qualquer impacto nos indicadores financeiros da AGBEM, na qualidade de fiadora e coobrigada.

AGBEM INVESTIMENTOS LTDA		
Índices de Liquidez	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Capital Circulante Líquido	-R$ 9.425.678,00	-R$ 9.425.678,00
Índice de Liquidez Geral	0,883	0,883
Índice de Liquidez Corrente	0,828	0,828
Índice de Liquidez Seca	0,652	0,652
Índice de Liquidez Imediata	0,165	0,165
Índice de Atividade	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Índice de Atividade de Giro do Ativo Permanente	11,246	11,246
Prazo médio de Cobrança	411,977	411,977
Prazo médio de Pagamento	333,312	333,312
índice de Atividade de Giro do Ativo Total	0,1033	0,1033
Índice de Endividamento	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Índice de Endividamento Geral	99,01%	99,01%
Índice de Grau de Endividamento	100,244	100,244
Índice de Lucratividade	**Índice Efetivo em 31.12.2024**	**Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024**
Margem Bruta	2,62%	2,62%
Margem Operacional	11,83%	11,83%
Margem Líquida	-78,73%	-78,73%
Retorno sobre o ativo total	-8,13%	-8,13%
Retorno sobre o PL	-823,02%	-823,02%



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

MS Incorporadora S/A



Item 1.1 do Formulário de Referência: Histórico

A MS Incorporadora S.A foi constituída há 25 anos, sob a denominação de Melchioretto Sandri Engenharia S.A., posteriormente alterada para MS Incorporadora S.A em 2023. A MS tem como foco principal a incorporação de empreendimentos imobiliários, com atividades secundárias que incluem a prestação de serviços de engenharia civil, construção de obras civis, incorporação e locação de prédios próprios, compra e venda de bens imóveis, além de serviços com mão de obra própria ou contratada em obras de construção civil, drenagem e pavimentação de pátios e Aluguel de Máquinas e Equipamentos para Construção sem Operador, Exceto Andaimes. A sede da empresa está localizada na Alameda Bela Aliança, nº 250, Rio do Sul/SC.

Com mais de 20 anos de história, a MS tornou-se uma das principais empresas no setor de construção civil e incorporação imobiliária no estado de Santa Catarina, consolidando-se como uma referência no mercado. Ao longo dos anos, a empresa diversificou seu portfólio, atuando em diversas cidades da região, incluindo Rio do Sul, Gaspar, Indaial, Navegantes, Tijucas, Porto Belo, Barra Velha, Blumenau, entre outras.

A trajetória de crescimento da MS tem sido marcada por uma sólida política de desenvolvimento sustentável, com foco em inovação tecnológica e qualidade nos empreendimentos. Em 2023, a empresa alcançou importantes marcos, entregando 44 empreendimentos desde o início de suas atividades, totalizando mais de 4.000 apartamentos. Além disso, a MS possui 16 empreendimentos em execução e 10 em fase de projeto, somando milhares de novas unidades residenciais e comerciais a serem lançadas nos próximos anos.



Estes empreendimentos seguem uma Estratégia de Mercado pré-definida, qual seja, produtos residenciais para os segmentos Life (primeira moradia), Up House (linha intermediária) e Soul House (alto padrão) do mercado, com diferenciais e inovações nos projetos. A MS, possui uma estrutura de profissionais qualificados para operar como Desenvolvedora e Incorporadora de Projetos Imobiliários.

Hoje A MS está entre as 50 maiores construtoras do Brasil sendo a 4ª maior de Santa Catarina, de acordo com o ranking da INTEC. Além disso tem os certificados, ISO 9001, PBQP-H nível A, ISO 14001 e GPTW Great Place to Work, sendo uma das melhores empresas para trabalhar.

Protagonista no mercado imobiliário da região, a MS atua em toda a costa norte de Santa Catarina, gerenciando um portfólio robusto de empreendimentos e mantendo um compromisso firme com a entrega de qualidade e inovação, sempre buscando a satisfação dos seus clientes e parceiros. Seu portfólio abrangente e a capacidade de adaptação às demandas do mercado a consolidam como uma das líderes no setor de incorporação e construção na região.

Item 1.2 do Formulário de Referência: Resumo das atividades principais desenvolvidas

A MS, juntamente com suas controladas, atua principalmente na incorporação de empreendimentos imobiliários, que inclui o desenvolvimento, construção e comercialização de unidades residenciais e comerciais em diversas cidades de Santa Catarina. A empresa também oferece serviços complementares, como gestão de projetos de engenharia civil, obras de construções civis, locações de prédios próprios, compra e venda de imóveis, execução de obras de drenagem e pavimentação além de aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes, quando necessário como medidas compensatórias para implementação de seus empreendimentos.

O diferencial da MS está na sua capacidade de gerenciar empreendimentos imobiliários desde a concepção até a entrega, mantendo um alto padrão de qualidade em cada etapa do processo. A empresa se destaca pelo atendimento personalizado, que considera as necessidades específicas de cada cliente, e pela sólida estrutura de gestão integrada, que permite a otimização dos recursos e a maximização dos resultados.

Para se manter competitiva e alinhada às tendências do mercado, a MS investe constantemente em inovação tecnológica e sustentabilidade, buscando novas soluções para aprimorar seus processos construtivos e melhorar a eficiência dos projetos. Além disso, a empresa tem se expandido estrategicamente em regiões de grande potencial de crescimento, consolidando sua presença no mercado imobiliário de Santa Catarina.

As controladas da MS, como o MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda, o MS Green Coast Residence Empreendimentos Ltda., e MS Easy Up Empreendimentos Ltda, seguem as mesmas diretrizes operacionais, focando na incorporação e construção de empreendimentos que atendem tanto ao mercado de médio padrão, sempre com o compromisso de entregar produtos que excedem as expectativas dos clientes.

Item 1.11 do Formulário de Referência: Eventual aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios

Não houve, até a data deste Prospecto.

Item 1.14 do Formulário de Referência: Eventuais alterações significativas na forma de condução dos negócios

Nos últimos anos, a MS passou por mudanças significativas na forma de conduzir seus negócios, especialmente com a criação de diversas Sociedades de Propósito Específico (SPEs). Anteriormente, todas as operações, incluindo as soluções financeiras, eram centralizadas na holding principal. No entanto, com o crescimento e a diversificação dos projetos, a necessidade de uma gestão mais especializada e focada em cada empreendimento tornou-se evidente.

A criação das SPEs permitiu à MS segmentar suas operações por projetos específicos, o que facilitou a captação de recursos, a gestão de riscos, e a alocação de investimentos de forma mais eficiente. Cada SPE é responsável por um empreendimento específico, o que proporciona maior controle e transparência nos processos financeiros e operacionais.



Essa reestruturação permitiu que cada SPE desenvolvesse soluções financeiras personalizadas, alinhadas com as necessidades e características de seus respectivos projetos, como a emissão de debêntures e a obtenção de financiamentos bancários específicos. Além disso, as SPEs adotam práticas de gestão financeira que refletem a realidade e as particularidades de cada empreendimento, possibilitando uma administração mais eficaz dos recursos e melhorando a capacidade de resposta às condições de mercado.

Essa mudança na condução dos negócios, descentralizando as operações e permitindo que cada SPE atue de forma independente, trouxe mais flexibilidade para a MS, além de otimizar o desempenho financeiro de cada projeto e reduzir os riscos associados à centralização das operações.

Item 6.1 do Formulário de Referência: Identificação dos sócios da Devedora

SÓCIOS DA MS INCORPORADORA			
NOME	**AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.**	**MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.**	**DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.**
CNPJ	35.989.109/0001-88	48.926.214/0001-10	48.923.815/0001-79
NACIONALIDADE	BRASIL	BRASIL	BRASIL
QUANTIDADE DE AÇÕES DETIDAS POR CLASSE	6.743.739,44 (ordinária)	1.264.452,14 (ordinária)	421.483,72 (ordinária)
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO A RESPECTIVA CLASSE	80%	15%	5%
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO AO TOTAL DO CAPITAL	80%	15%	5%
ACORDO DE ACIONISTA	Não	Não	Não
DATA DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO	15/02/2023	20/12/2022	20/12/2022

SÓCIO DA DAN PARTICIPAÇÕES LTDA	
NOME	DANIELA MELCHIORETTO
CPF	004.944.939-76
NACIONALIDADE	BRASILEIRA
QUANTIDADE DE QUOTAS	220.000
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO A RESPECTIVA CLASSE	100%
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO AO TOTAL DO CAPITAL	100%
ACORDO DE ACIONISTA	Não
DATA DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO	21/12/2022

SÓCIO DA MEL PARTICIPAÇÕES LTDA	
NOME	MARCOS MELCHIORETTO
CPF	970.159.629-34
NACIONALIDADE	BRASILEIRO
QUANTIDADE DE QUOTAS	650.000
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO A RESPECTIVA CLASSE	100%
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO AO TOTAL DO CAPITAL	100%
ACORDO DE ACIONISTA	Não
DATA DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO	21/12/2022



SÓCIO DA AGBEM INVESTIMENTOS LTDA	
NOME	ALEXANDRE MELCHIORETTO
CPF	868.155.479-49
NACIONALIDADE	BRASILEIRO
QUANTIDADE DE QUOTAS	3.212.000
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO A RESPECTIVA CLASSE	100%
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO AO TOTAL DO CAPITAL	100%
ACORDO DE ACIONISTA	Não
DATA DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO	18/07/2023

Item 7.1 do Formulário de Referência: Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

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

A MS adota uma política rigorosa para a indicação e preenchimento de cargos, em conformidade com seu Código de Ética. A empresa estabelece que não podem ser criados cargos para indicações específicas. Todos os candidatos, independentemente de serem indicados ou não, passam pelo mesmo processo seletivo, que segue os critérios de transparência e meritocracia aplicados a qualquer vaga aberta na empresa. O Código de Ética, que norteia essa política, está disponível para consulta pública no site da companhia.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho

Sim, a MS possui mecanismos de avaliação de desempenho para seus colaboradores e membros da administração:

i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência

As avaliações de desempenho são realizadas anualmente, no mínimo, abrangendo todos os níveis hierárquicos da empresa, desde colaboradores até membros da alta administração.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

A avaliação de desempenho é baseada no Plano de Cargos e Salários da empresa e é realizada por meio da metodologia de avaliação 180º, que inclui feedbacks de superiores e autoavaliações, garantindo uma visão abrangente do desempenho individual.

iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

A MS conta com a consultoria especializada em gestão de pessoas e gestão estratégica fornecida pela CETEG, que apoia o processo de avaliação e desenvolvimento contínuo dos profissionais.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A MS adota práticas claras e objetivas para a identificação e administração de conflitos de interesses, conforme estipulado no Código de Ética da empresa e possui Canal de Ouvidoria. As regras incluem a declaração de potenciais conflitos por parte dos membros da administração e a exclusão de qualquer membro envolvido em decisões que possam afetar seus interesses pessoais. Essas medidas visam a garantir a imparcialidade e a integridade das decisões corporativas.





d. por órgão:

Diversidade nos Órgãos de Administração

i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero:

Atualmente, a Companhia conta com 04 membros nos órgãos de administração. Sendo 03 membros do gênero masculino e 01 membro no gênero feminino.

ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça:

Não há distinção de cor ou raça entre os membros da administração e do conselho, refletindo o compromisso da empresa com a igualdade de oportunidades.

iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda

relevantes:

A empresa valoriza a diversidade em todas as suas formas, e embora não haja registros específicos de outros atributos de diversidade, a MS mantém um ambiente inclusivo e respeitoso.

e. se houver, objetivos específicos que 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 MS tem o compromisso de promover a diversidade de gênero, com uma presença significativa de mulheres tanto no conselho quanto em cargos de liderança. Embora não haja metas específicas relacionadas a cor ou raça, a empresa se esforça para garantir um ambiente de trabalho diverso e inclusivo, respeitando todas as formas de diversidade.

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

Os órgãos de administração da MS desempenham um papel fundamental na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima. A empresa adota práticas de sustentabilidade em seus projetos e processos, avaliando continuamente os impactos ambientais e buscando soluções que contribuam para a redução da pegada ecológica, alinhando-se às melhores práticas globais de governança ambiental.

Item 8.2 do Formulário de Referência: Remuneração da Administração dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente

Órgão	Conselho de Administração
Número Total de Membros	4
Número Total de Membros – Gênero Masculino:	3
Número Total de Membros – Gênero Feminino	1
Número de Membros Remunerados	2
Remuneração Fixa anual Salário - Presidente Conselho	R$ 437.121,24
Remuneração Fixa anual Pró-labore - Presidente Conselho	R$ 15.840,00
Benefícios diretos e indiretos – Presidente Conselho	R$ 0,00
Remuneração por participação em comitês – Presidente Conselho	R$ 0,00





Órgão	Conselho de Administração
Remuneração variável – Bônus – Presidente Conselho	R$ 0,00
Remuneração variável – Participação nos resultados – Presidente Conselho	R$ 0,00
Remuneração variável – remuneração por participação em reuniões – Presidente Conselho	R$ 0,00
Remuneração variável – comissões – Presidente Conselho	R$ 0,00
Benefício pós-emprego – Presidente Conselho	R$ 0,00
Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo – Presidente Conselho	R$ 0,00
Remuneração baseada em ações, incluindo opções – Presidente Conselho	R$ 0,00
Remuneração Fixa anual Salário - Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 349.697,04
Remuneração Fixa anual Pró-labore - Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 15.840,00
Benefícios diretos e indiretos – Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 0,00
Remuneração por participação em comitês – Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 0,00
Remuneração variável – Bônus – Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 0,00
Remuneração variável – Participação nos resultados – Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 0,00
Remuneração variável – remuneração por participação em reuniões – Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 0,00
Remuneração variável – comissões – Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 0,00
Benefício pós-emprego – Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 0,00
Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo – Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 0,00
Remuneração baseada em ações, incluindo opções – Conselheiro deliberativo Executivo	R$ 0,00

Órgão	Conselho Fiscal
Número Total de Membros	1
Número Total de Membros – Gênero Masculino	1
Número de Membros Remunerados	1
Remuneração Fixa anual - Conselheiro Fiscal	R$ 239.085,00
Benefícios diretos e indiretos – Conselheiro Fiscal	R$ 0,00
Remuneração por participação em comitês – Conselheiro Fiscal	R$ 0,00
Remuneração variável – Bônus – Conselheiro Fiscal	R$ 0,00
Remuneração variável – Participação nos resultados – Conselheiro Fiscal	R$ 0,00
Remuneração variável – remuneração por participação em reuniões – Conselheiro Fiscal	R$ 0,00
Remuneração variável – comissões – Conselheiro Fiscal	R$ 0,00
Benefício pós-emprego – Conselheiro Fiscal	R$ 0,00
Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo – Conselheiro Fiscal	R$ 0,00
Remuneração baseada em ações, incluindo opções – Conselheiro Fiscal	R$ 0,00
Órgão	**Diretoria Estatutária**
Número Total de Membros	1
Número Total de Membros – Gênero Feminino	1
Número de Membros Remunerados	1
Remuneração Fixa anual Salário - Diretora Executiva	R$ 540.000,00





Órgão	Diretoria Estatutária
Remuneração Fixa anual Pró-labore - Diretora Executiva	R$ 8.500,00
Benefícios diretos e indiretos – Diretora Executiva	R$ 0,00
Remuneração por participação em comitês – Diretora Executiva	R$ 0,00
Remuneração variável – Bônus – Diretora Executiva	R$ 0,00
Remuneração variável – Participação nos resultados – Diretora Executiva	R$ 0,00
Remuneração variável – remuneração por participação em reuniões – Diretora Executiva	R$ 0,00
Remuneração variável – comissões – Diretora Executiva	R$ 0,00
Benefício pós-emprego – Diretora Executiva	R$ 0,00
Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo – Diretora Executiva	R$ 0,00
Remuneração baseada em ações, incluindo opções – Diretora Executiva	R$ 0,00
VALOR TOTAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, DA DIRETORIA ESTATUTARIA E CONSELHO FISCAL	**R$ 1.606.083,28**

Item 11.2 do Formulário de Referência: Transações com Partes Relacionadas

Nome da Parte Relacionada	MS Avivah Residence Empreendimentos Ltda. (“Avivah”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Avivah.
Data da Transação	31/12/2021
Objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela MS, para execução dos empreendimentos imobiliários pela Avivah.
se a MS é credora ou devedora	Credora.
montante envolvido no negócio	R$ 16.867.894
saldo existente	R$ 16.867.894
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a Avivah devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela devedora, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da MS, a Avivah tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a Avivah sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a Avivah tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a Avivah cair em insolvência; e f) Se a Avivah sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A MS celebrou contrato de mútuo com a Avivah com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela Avivah.



Nome da Parte Relacionada	MS Avivah Residence Empreendimentos Ltda. (“Avivah”)
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS North Soul Empreendimentos Ltda. (“North Soul”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da North Soul.
data da transação	30/06/2023
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela MS, para execução dos empreendimentos imobiliários pela North Soul.
se a MS é credora ou devedora	Credora.
montante envolvido no negócio	R$ 79.273
saldo existente	R$ 79.273
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a North Soul devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela North Soul, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da MS, a North Soul tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a North Soul sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a North Soul tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a North Soul cair em insolvência; e f) Se a North Soul sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A MS celebrou contrato de mútuo com a North Soul com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela North Soul.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.



Nome da Parte Relacionada	MS Botanical Park Empreendimentos Ltda. (“Botanical”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Botanical.
data da transação	31/12/2021
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela MS, para execução dos empreendimentos imobiliários pela Botanical.
se a MS é credora ou devedora	Deve.
montante envolvido no negócio	R$ 1.667.194
saldo existente	R$ 1.667.194
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a Botanical devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela Botanical, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da Devedora, a Botanical tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a Botanical sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a Botanical tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a Botanical cair em insolvência; e f) Se a Botanical sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A MS celebrou contrato de mútuo com a Botanical com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela Botanical.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	Green Coast Residence Empreendimentos Ltda. (“Green Coast”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Green Coast.
data da transação	31/12/2021
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela MS, para execução dos empreendimentos imobiliários pela Green Coast.
se a MS é credora ou devedora	Credora.



Nome da Parte Relacionada	Green Coast Residence Empreendimentos Ltda. (“Green Coast”)
montante envolvido no negócio	R$ 5.274.795
saldo existente	R$ 5.274.795
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a Green Coast devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela Green Coast, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da MS, a Green Coast tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a Green Coast sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a Green Coast tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a Green Coast cair em insolvência; e f) Se a Green Coast sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A MS celebrou contrato de mútuo com a Green Coast com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela Green Coast.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS Easy Up House Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Easy Up”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Easy Up.
data da transação	09/09/2022
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela Easy Up, para execução dos empreendimentos imobiliários pela MS.
se a MS é credora ou devedora	Devedora.
montante envolvido no negócio	R$ 5.007.442
saldo existente	R$ 5.007.442
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.



Nome da Parte Relacionada	MS Easy Up House Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Easy Up”)
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a MS devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela MS, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da Easy Up, a MS tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a MS sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a MS tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a MS cair em insolvência; e f) Se a MS sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A Easy Up celebrou contrato de mútuo com a MS com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela Devedora.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS Itajubá Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Itajubá”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Itajubá.
data da transação	25/01/2022
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela Itajubá, para execução dos empreendimentos imobiliários pela MS.
se a MS é credora ou devedora	Devedora.
montante envolvido no negócio	R$ 5.163.207
saldo existente	R$ 5.163.207
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a MS devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela MS, em seu nome, se tornaram inverídicas;



Nome da Parte Relacionada	MS Itajubá Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Itajubá”)
	b) Se, sem o expresso consentimento da Itajubá, a MS tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a MS sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a MS tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a MS cair em insolvência; e f) Se a MS sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A Itajubá celebrou contrato de mútuo com a MS com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela MS.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS Live Residence Empreendimentos Ltda. (“Live”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Live.
data da transação	31/12/2021
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela Live, para execução dos empreendimentos imobiliários pela MS.
se a MS é credora ou devedora	Devedora.
montante envolvido no negócio	R$ 959.546
saldo existente	R$ 959.546
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a MS devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela MS, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da Live, a MS tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a MS sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a MS tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a MS cair em insolvência; e f) Se a MS sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.



Nome da Parte Relacionada	MS Live Residence Empreendimentos Ltda. (“Live”)
natureza e razões para a operação	A Live celebrou contrato de mútuo com a MS com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela MS.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS One Ocean Empreendimentos Ltda. (“One Ocean”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da One Ocean.
data da transação	31/12/2021
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela One Ocean, para execução dos empreendimentos imobiliários pela MS.
se a MS é credora ou devedora	Devedora.
montante envolvido no negócio	R$ 1.450.665
saldo existente	R$ 1.450.665
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a MS devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela MS, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da One Ocean, a MS tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a MS sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a MS tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a MS cair em insolvência; e f) Se a MS sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A One Ocean celebrou contrato de mútuo com a MS com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela MS.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.



Nome da Parte Relacionada	MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda. (“Perequê”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Perequê.
data da transação	31/12/2021
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela Perequê, para execução dos empreendimentos imobiliários pela MS.
se a MS é credora ou devedora	Devedora.
montante envolvido no negócio	R$ 2.656.560
saldo existente	R$ 2.656.560
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a MS devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela MS, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da Perequê, a MS tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a MS sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a MS tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a MS cair em insolvência; e f) Se a MS sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A Perequê celebrou contrato de mútuo com a MS com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela MS.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS Space Up House Empreendimentos Ltda. (“Space Up”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Space Up.
data da transação	20/06/2023
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela Space Up, para execução dos empreendimentos imobiliários pela MS.
se a MS é credora ou devedora	Devedora.
montante envolvido no negócio	R$ 1.119.395





Nome da Parte Relacionada	MS Space Up House Empreendimentos Ltda. (“Space Up”)
saldo existente	R$ 1.119.395
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a MS devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela MS, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da Space Up, a MS tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a MS sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a MS tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a MS cair em insolvência; e f) Se a MS sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A Space Up celebrou contrato de mútuo com a MS com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela MS.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda. (“Vivendas”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Vivendas.
data da transação	31/12/2021
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela Vivendas, para execução dos empreendimentos imobiliários pela MS.
se a MS é credora ou devedora	Devedora.
montante envolvido no negócio	R$ 8.621.560
saldo existente	R$ 8.621.560
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.



Nome da Parte Relacionada	MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda. (“Vivendas”)
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a MS devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela MS, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da Vivendas, a MS tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a MS sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a MS tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a MS cair em insolvência; e f) Se a MS sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A Vivendas celebrou contrato de mútuo com a MS com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela MS.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS Riverside Empreendimentos Ltda. (“Riverside”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Riverside.
data da transação	31/12/2021
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela MS, para execução dos empreendimentos imobiliários pela Riverside.
se a MS é credora ou devedora	Credora.
montante envolvido no negócio	R$ 58.312
saldo existente	R$ 58.312
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a Riverside devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela Riverside, em seu nome, se tornaram inverídicas;



Nome da Parte Relacionada	MS Riverside Empreendimentos Ltda. (“Riverside”)
	b) Se, sem o expresso consentimento da MS, a Riverside tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a Riverside sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a Riverside tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a Riverside cair em insolvência; e f) Se a Riverside sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A MS celebrou contrato de mútuo com a Riverside com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela Riverside.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda. (“Smart”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Smart.
data da transação	31/12/2021
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela MS, para execução dos empreendimentos imobiliários pela SMART.
se a MS é credora ou devedora	Credora.
montante envolvido no negócio	R$ 1.301.792
saldo existente	R$ 1.301.792
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a SMART devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela SMART, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da MS, a SMART tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a SMART sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a SMART tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a SMART cair em insolvência; e f) Se a SMART sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.



Nome da Parte Relacionada	MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda. (“Smart”)
natureza e razões para a operação	A MS celebrou contrato de mútuo com a SMART com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela SMART.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS Sun Village Empreendimentos Ltda. (“Sun Village”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora da Sun Village.
data da transação	30/04/2022
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela MS, para execução dos empreendimentos imobiliários pela Sun Village.
se a MS é credora ou devedora	Credora.
montante envolvido no negócio	R$ 65.970
saldo existente	R$ 65.970
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a Sun Village devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela Sun Village, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da MS, a Sun Village tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a Sun Village sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a Sun Village tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a Sun Village cair em insolvência; e f) Se a Sun Village sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A MS celebrou contrato de mútuo com a Sun Village com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pela Sun Village.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.





Nome da Parte Relacionada	MS Sun Village Empreendimentos Ltda. (“Sun Village”)
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Nome da Parte Relacionada	MS Viva Citta Empreendimentos Ltda. (“Viva Cittá”)
Relação da parte com a MS	A MS é acionista controladora do Viva Cittá.
data da transação	31/12/2021
objeto do contrato	Disponibilização de recursos, pela MS, para execução dos empreendimentos imobiliários pela Viva Cittá.
se a MS é credora ou devedora	Credora.
montante envolvido no negócio	R$ 409.264
saldo existente	R$ 409.264
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a Viva Citta devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela Viva Citta, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento da MS, a Viva Citta tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a Viva Citta sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a Viva Citta tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a Viva Citta cair em insolvência; e f) Se a Viva Citta sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A MS celebrou contrato de mútuo com o Viva Citta com o objetivo de disponibilizar recursos para execução de empreendimentos imobiliários pelo Viva Citta.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da MS, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.



Item 12.1 do Formulário de Referência: Capital Social

MS INCORPORADORA S.A.	
Capital Social Emitido	R$ 8.429.674,00
Capital Subscrito	R$ 8.429.674,00
Capital Integralizado	R$ 8.429.674,00
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado	Não aplicável uma vez que o capital social se encontra 100% integralizado
Capital Autorizado	Não há.
Títulos conversíveis em ações e condições para conversão	Sem títulos conversíveis

Item 12.3 do Formulário de Referência: Valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados

(a) identificação do valor mobiliário: Cédula de Crédito Bancário

(b) quantidade: Não aplica

(c) valor nominal global: 9.761.000,00

Valor Subscrito: 2.000.000,00

(d) data de emissão; 23/12/2024

(e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; R$ 2.000.000,00

(f) restrições à circulação; Não aplica

(g) conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: i. condições; ii. efeitos sobre o capital social; Não aplica

(h) possibilidade de resgate, indicando:

i. hipóteses de resgate;

Resgate Antecipado Facultativo

O Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade da CCB ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

ii. fórmula de cálculo do valor de resgate;

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pelo Emitente será equivalente a (i) soma do valor nominal de cada uma das Tranches liberadas (ou saldo devedor, conforme o caso) acrescida (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado pro rata *temporis*, desde a Data de Liberação de cada uma das Tranches ou da última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; e (iii) taxa única sobre a soma do valor nominal de cada uma das Tranches liberadas (ou saldo devedor, conforme o caso), a título de custos por quebra de financiamento (break of funding cost), nos termos do item 6.3.1 abaixo.





O Resgate Antecipado Facultativo estará sujeito ao pagamento de taxa única a título de custos por quebra de financiamento (break of funding cost) no valor de 3% (três por cento) sobre a soma do valor nominal unitário das Tranches liberadas (ou saldo devedor, conforme o caso) se o resgate acontecer nos 30 (trinta) primeiros meses após Data de Emissão. Caso o resgate ocorra a partir do 31° (trigésimo primeiro) mês, contado desde a Data de Emissão, não será devido qualquer prêmio por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo.

Na hipótese de o Resgate Antecipado Facultativo acontecer antes da liberação de todas as tranches, as tranches remanescentes continuarão sendo liberadas conforme Datas de Liberação e procedimentos previstos na CCB.

(i) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:

i. vencimento: 18/03/2024

condições de vencimento antecipado:

Vencimento Antecipado Automático

Observado o disposto a seguir, o Credor poderá, mediante notificação ao Emitente, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da CCB na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

Caso ocorra qualquer dos eventos listados neste item, serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes da CCB, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, devendo o Emitente pagar ao Credor, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser determinado na forma do item 8.3 abaixo:

(i) com relação ao Emitente, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pelo Emitente, ou pedido de falência do Emitente formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(ii) em relação aos Avalistas, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelos Avalistas, ou pedido de falência dos Avalistas formulado por terceiro, salvo se este for efetuado por erro ou má fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

(iii) o descumprimento pelo Emitente ou pelos Avalistas de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista na CCB e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que seja parte, que não seja sanado em até 05 (cinco) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(iv) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelo Emitente ou pelos Avalistas, dos direitos e obrigações assumidos nos termos da CCB e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que seja parte, salvo aprovação prévia em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(v) se qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial pelo Emitente, pelos Avalistas ou qualquer parte a eles relacionada;

(vi) anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(vii) caso o Emitente contraia no âmbito do patrimônio separado do Empreendimento Imobiliário Alvo novas dívidas ou obrigações pecuniárias, inclusive, mas não somente, aquelas oriundas de mútuos, dívidas bancárias e





operações de mercado de capitais, local ou internacional, a partir da Data de Emissão, que não sejam subordinadas ao saldo devedor da CCB (o que inclui a Remuneração, Amortização e eventuais Encargos Moratórios);

(viii) cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, em relação a quaisquer uma das Garantias; e

(ix) alteração ou modificação do objeto social do Emitente e/ou do Avalistas de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade.

Vencimento Antecipado Não Automático

Caso ocorra qualquer dos eventos listados neste item ("**Eventos de Vencimento antecipado Não-Automático**" e, quando referidos em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado, sendo que a não ocorrência do Vencimento Antecipado deverá ser aprovado por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI por falta de quórum em segunda convocação, ou (ii) de instalada, não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar a ocorrência do Vencimento Antecipado da CCB:

(i) caso o Emitente não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista na CCB;

(ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, do Devedora e/ou dos Avalistas, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(iii) não cumprimento pelo Emitente ou pelo Avalistas de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na CCB e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados de respectiva comunicação nesse sentido recebido pelo Credor;

(iv) não registro dos Instrumentos de Garantia nos competentes Cartório de Registro de Imóveis e Cartório de Registro de Títulos e Documentos no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis da Data de Emissão, conforme termos e condições estabelecidos nos respectivos Instrumentos de Garantia;

(v) existência em face do Emitente e/ou do Avalista de qualquer decisão judicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial da CCB ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas na CCB ou qualquer Documento da Operação;

(vi) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao valor de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da Data de Emissão ("**Valor de Corte**"), do Emitente e/ou dos Avalistas no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional;





(vii) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(viii) protesto legítimo de títulos contra o Emitente e/ou os Avalistas cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente ao Valor de Corte, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou (iv) seja objeto de discussão e caso o Emitente e/ou os Avalistas apresentem garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

(ix) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária do Emitente e/ou dos Avalistas com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

(x) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias do Emitente ou dos Avalistas com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sidos sanados no prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(xi) não cumprimento pelo Emitente ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitadaem julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pelo Emitente ou pelos Avalistas de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelo Emitente e/ou dos Avalistas nos demais Documentos Comprobatórios é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xiii) inobservância pelo Emitente, pelos Avalistas e/ou qualquer das sociedades do Grupo Econômico, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Legislação Anticorrupção, conforme constatado em sentença de segunda instância;

(xiv) decisão judicial, em segunda instância, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pelo Emitente, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pelo Emitente, bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xv) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando o Emitente ou os Avalistas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;





(xvi) realização de qualquer operação de cisão, ou reorganização societária do Emitente e/ou dos Avalistas sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;

(xvii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelo Emitente ou pelos Avalistas, que afetem de forma material as atividades do Emitente ou dos Avalistas por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso o Emitente ou os Avalistas comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(xviii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto do Emitente ou dos Avalistas, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(xix) se o Emitente ou os Avalistas incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos Comprobatórios;

(xx) paralisação parcial ou total das atividades do Emitente e/ou dos Avalistas, desde que tal paralisação não seja (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário dos negócios da; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis; e (iv) decorrente de pandemia declarada pela OMS desde tais impactos sejam devidamente comprovados pelo Emitente e/ou pelos Avalistas;

(xxi) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante no Emitente e/ou nos Avalistas. Para fins da CCB entende-se por "Efeito Adverso Relevante" qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o Emitente e/ou Avalistas, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, operacional, jurídica, bem como os negócios e a reputação do Emitente e dos Avalistas, e, adicionalmente, que prejudique ou possa prejudicar a capacidade do Emitente e dos Avalistas de cumprirem com suas obrigações financeiras decorrentes dos Documentos Comprobatórios;

(xxii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, diretamente pelo Emitente, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que represente, no mínimo, R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) da totalidade do ativo do Emitente, exceto em relação à alienação de ativos relacionados a empreendimentos imobiliários controlados pelo Emitente, desde que no curso normal dos seus negócios;

(xxiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelo Emitente ou pelo Avalista na CCB e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas

(xxiv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(xxv) caso o Emitente deixe de enviar os seguintes documentos à Securitizadora e ao Agente de Garantias, que deverão ser enviados até o dia 15 (quinze) de cada mês:

(a) relatório de vendas do Empreendimento Imobiliário Alvo atualizado elaborado pelo Emitente;

(b) os comprovantes de pagamentos dos seguros previstos no inciso (xxiv), do item 9.1.

(c) Cronograma da Destinação de Recursos e Cronograma Físico Financeiro atualizados;

(d) Relatório de Riscos dos Recebíveis, elaborado por empresa especializada contratada de maneira independente pelo Emitente, ou se a empresa deixar de ser contratada pelo Emitente; e





(e) Relatório de Acompanhamento de Recebíveis, elaborado por empresa especializada, contratado diretamente pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização;

(xxvi) caso o Emitente deixe de enviar, bimestralmente, à Securitizadora e ao Agente de Garantias, Relatório de Obras, atualizado, produzido por empresa especializada em acompanhamento de obras e medição, contratada diretamente pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização. Após 12 (doze) meses da Data de Emissão, a exclusivo critério do Agente de Garantias, os relatórios mencionados acima poderão ser exigidos trimestralmente;

(xxvii) caso o Emitente deixe de enviar, em até 30 (trinta) dias do encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço patrimonial e demonstração dos resultados do patrimônio de afetação do Empreendimento Imobiliário Alvo relativas ao último trimestre encerrado;

(xxviii) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome do Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte;

(xxix) caso se verifique a existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório SCR do Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do apontamento ou restrição, tal apontamento ou restrição (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) tenha sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou (iv) seja objeto de discussão e caso a Devedora apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

(xxx) caso seja realizada qualquer operação que infrinja o patrimônio de afetação da incorporação imobiliária realizada pelo Emitente no Empreendimento Imobiliário Alvo, conforme definido no art. 31-A, da Lei n° 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

(xxxi) caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos da CCB indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Tranches.

ii. juros;

Sobre o valor nominal de cada uma das Tranches (ou saldo devedor, conforme o caso), incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação positiva acumulada do IPCA, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 11% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma capitaliza e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Data de Liberação da respectiva Tranche ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Juros**").

iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto;

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento: (i) de todas as obrigações assumidas pelo Emitente por ocasião da emissão do CCB e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos Comprobatórios, tais como os montantes devidos a título do saldo devedor, do Valor Nominal Unitário (conforme definido no Termo de Securitização), da Remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos à a CCB e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos Comprobatórios, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Vencimento Antecipado; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão da CCB, dos CRI, às Ofertas e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade do Emitente, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) das quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pelo Emitente nos termos da CCB





e de quaisquer dos Documentos Comprobatórios, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na CCB ou em qualquer dos demais Documentos Comprobatórios; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Credor, a Securitizadora, a Plataforma e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos da CCB e dos demais Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias descritas a seguir e dos Créditos Imobiliários:

(i) Os Avalista outorgarão a garantia de Aval, nos termos definidos na cláusula 12 abaixo;

(ii) Será constituído o Fundo de Reservas e o Fundo de Despesas; e

(iii) Será outorgada a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária.

Por força do aval prestado, o(s) Avalista(s) respondera(ão) solidariamente com o Emitente, por todas as obrigações decorrentes da CCB, na qualidade de devedor(es) solidário(s) e devedor principal.

iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado;

Não aplica

v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação:

- **à distribuição de dividendos;**

Não aplica

- **à alienação de determinados ativos;**

cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, em relação a quaisquer uma das Garantias;

- **à contratação de novas dívidas;**

Apenas dos empreendimentos alvo sem anuência

- **à emissão de novos valores mobiliários;**

Apenas dos empreendimentos alvo sem anuência

- **à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas;**

Apenas dos empreendimentos alvo sem anuência

vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato;

Operação via CVM 88, sem agente fiduciário até 2024.





(j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários;

Por força da vinculação da CCB aos CRI, fica desde já estabelecido que, após o Termo de Endosso, a Securitizadora, na qualidade Credor, deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos à CCB somente conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

k. outras características relevantes"

Nenhuma outra característica relevante

(a) identificação do valor mobiliário: Notas Comerciais

(b) quantidade; 27.229

(c) valor nominal global; 27.229.000,00

Valor Subscrito: R$ 5.500.000,00

(d) data de emissão; 25/10/2024

(e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; R$ 5.013.854,00

(f) restrições à circulação; não aplica

(g) conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: i. condições; ii. efeitos sobre o capital social; notas comerciais simples, não conversível em participação societária.

(h) possibilidade de resgate, indicando:

i. hipóteses de resgate;

Resgate Antecipado Facultativo

A Emitente deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Emitente para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

ii. fórmula de cálculo do valor de resgate;

A partir da data da Primeira Integralização, até a Data de Vencimento, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), mediante o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos do Termo de Emissão; dos (ii) Encargos Moratórios, se for o caso; e (iii) de prêmio correspondente a 1,0% (um por cento) multiplicado pela *duration* residual da respectiva Série das Notas Comerciais ("**Prêmio**").

(i) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:

i. vencimento: 12/02/2032





condições de vencimento antecipado:

Vencimento Antecipado Automático

Vencimento Antecipado Automático: A Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo do envio da Notificação de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definida) todas as obrigações objeto do Termo de Emissão, na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ("**Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Automático**"):

(a) a declaração de vencimento antecipado de quaisquer das Demais Notas Comerciais;

(b) deferimento, homologação, concessão ou decretação por autoridade judiciária competente de falência, dissolução ou liquidação ou insolvência civil, conforme o caso, ou de quaisquer procedimentos análogos que venham a ser criados por lei, em relação à Emitente, aos Fiadores e/ou às suas respectivas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável;

(c) extinção, dissolução ou liquidação, conforme aplicável, da Emitente e/ou de qualquer dos Fiadores PJ;

(d) apresentação (i) de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, liquidação ou pedido de autofalência (em qualquer caso, independentemente do deferimento) pela Emitente, pelos Fiadores, e/ou por suas respectivas controladas, (ii) pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada e em vigor) em face da Emitente e/ou dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, (iii) decretação de falência ou insolvência, conforme aplicável, da Emitente e/ou dos Fiadores e/ou de suas respectivas controladas, e (iv) de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Emitente e/ou dos Fiadores e/ou suas respectivas controladas;

(e) propositura, pela Emitente e/ou pelos Fiadores ou por qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, 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 ainda, ingresso, pela Emitente e/ou pelos Fiadores ou por de qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(f) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente ou pelos Fiadores de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora em observância à deliberação da Assembleia Especial de Investidores;

(g) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade, total ou parcial, do Termo de Emissão, dos demais Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Emitente ou dos Fiadores oriundas do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;

(h) caso os Fiadores e/ou a Emitente, qualquer de suas controladas, controladoras ou Afiliadas pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar o Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação;

(i) questionamento judicial, por qualquer pessoa, à exceção da Emitente e dos Fiadores e qualquer empresa do seu respectivo grupo econômico, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo legal ou no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data em que a Emitente tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, o que for maior;





(j) cancelamento, revogação ou anulação do registro do memorial de incorporação na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente;

Vencimento Antecipado Não Automático

Vencimento Antecipado Não Automático: A Securitizadora deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emitente, pelos Fiadores ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores, visando a deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("**Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, "**Hipótese(s) de Vencimento Antecipado**"):

(a) descumprimento pela Emitente ou pelos Fiadores de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do descumprimento, salvo obrigações de pagamento de tributos e encargos;

(b) declaração de insolvência civil e/ou o falecimento de qualquer dos Fiadores PF;

(c) alteração do contrato social da Emitente que implique na retirada dos sócios atuais do quadro societário da Emitente, sem autorização prévia da Securitizadora, conforme deliberação dos investidores dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, exceto na hipótese de reorganização societária em que uma holding detida, direta ou indiretamente, exclusivamente pelos atuais sócios da Emitente torne-se a única sócia da Emitente;

(d) caso a Emitente contraia outras dívidas que não a decorrente do Termo de Emissão, exceto por dívidas com qualquer dos Fiadores, desde que necessárias para término do Empreendimento, e desde que sejam exigíveis somente após a quitação das Notas Comerciais, bem como não apresentem nenhuma obrigação de pagamento antes da Data de Vencimento, devendo ser subordinada às Notas Comerciais em todo e qualquer cenário;

(e) descumprimento pela Emitente e/ou pelos Fiadores de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de aviso escrito da Securitizadora;

(f) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(g) nas hipóteses de ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte do Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou constituição de ônus sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente por terceiro;

(h) violação pela Emitente e/ou pelos Fiadores, de quaisquer Leis Anticorrupção, reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível;

(i) protestos legítimos de títulos contra os Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado por algum Fiador; e/ou (ii) se for cancelado, sanado, suspenso ou sejam prestadas garantias suficientes, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis de sua ocorrência;

(j) protestos legítimos de títulos contra a Emitente, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emitente; e/ou (ii) se for cancelado, sanado, suspenso ou sejam prestadas garantias suficientes, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis de sua ocorrência;





(k) descumprimento, pela Emitente e/ou Fiadores, de decisão arbitral ou judicial (cível, tributária, trabalhista, ambiental e outros) de exigibilidade imediata, proferida contra a Emitente e/ou Fiadores, que resulte na obrigação de pagamento de valor, individual ou agregado, superior a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

(l) se for verificada falsidade ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Emitente e/ou por qualquer dos Fiadores no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação que gere comprovado dano ou prejuízo para a Securitizadora ou aos Investidores dos CRI, a qualquer título;

(m) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação financeira, no Brasil ou no exterior, assumidas em quaisquer contratos (inclusive de natureza financeira, local ou internacional), da Emitente e/ou dos Fiadores no âmbito do mercado financeiro e de capitais;

(n) com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos do respectivo contrato de garantia, conforme aplicável, (a) caso a Emitente e/ou os Fiadores e/ou, conforme aplicável, as suas respectivas controladas, pratiquem qualquer ato, comissivo ou omissivo, ou celebrem qualquer negócio jurídico que implique alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus (exceto pelas próprias Garantias) sobre qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes ("**Ônus**"), ou (b) caso a Emitente e/ou os Fiadores e/ou, conforme aplicável, as suas respectivas controladas permitam a realização de qualquer ato ou negócio jurídico descrito neste subitem, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, ou ainda (c) caso seja constituído qualquer Ônus sobre tais bens e direitos, em benefício de quaisquer terceiros, e esse Ônus não seja devidamente cancelado, na forma da lei aplicável, dentro de um prazo de até 5 (cinco) dias;

(o) não cumprimento, pela Emitente e/ou pelos Fiadores, de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emitente e/ou os Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), salvo se, em ambos os casos, a Emitente e/ou os Fiadores comprovarem, até o 10º (décimo) Dia Útil imediatamente seguinte a data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Emitente e/ou pelos Fiadores;

(p) realização de quaisquer transações, pagamentos, mútuos ou prestação, pela Emitente, de garantias fidejussórias, bem como obtenção ou concessão de empréstimo a partes relacionadas à Emitente incluindo para controladores, controladas, coligadas e Afiliadas, tudo conforme definido na Lei das Sociedade por Ações, de qualquer natureza, inclusive distribuição de dividendos e os juros sobre capital próprio, desde que tais atos estejam relacionados, direta ou indiretamente, ao Empreendimento Alvo;

(q) transformação do tipo societário da Emitente;

(r) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo os Fiadores e/ou a Emitente, sem que haja a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;

(s) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emitente, pelos Fiadores e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Emitente e/ou dos Fiadores de cumprir a obrigações nos termos do Termo de Emissão;





(t) transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, do Emitente, sem que haja a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;

(u) redução de capital social da Emitente, exceto: (a) se previamente autorizado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial; ou (b) para a absorção de prejuízos, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e em vigor ("**Lei das Sociedade por Ações**");

(v) inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Emitente, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver;

(w) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emitente e/ou pelos Fiadores assumidas perante instituições financeiras no âmbito do mercado financeiro ou de capitais, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

(x) caso a Emitente não (a) realize a prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de RGI, observado o os termos do Termo de Emissão; (b) cumpra tempestivamente com todas as exigências do Cartório de RGI de forma a manter a prenotação inicial válida; e/ou (c) obtenha o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de RGI no prazo descrito na Cláusula 2.2.3 acima;

(y) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, outorgas, permissões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes e necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente que afete de forma adversa a capacidade da Emitente ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;

(z) caso a Razão de Garantia seja inferior a 130% (cento e trinta por cento) por três Datas de Verificação consecutivas;

(aa) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão, estritamente nos termos aqui previstos;

(bb) caso seja constituído qualquer Ônus (conforme definido abaixo) sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, em benefício de quaisquer terceiros, e esse Ônus não seja devidamente cancelado, na forma da lei aplicável, dentro de um prazo de até 5 (cinco) dias;

(cc) ocorrência de sinistro total sobre o Empreendimento Alvo;

(dd) ocorrência de sinistro parcial do Empreendimento Alvo e que não seja reparável em 6 (seis) meses, mediante a apresentação de comprovação técnica em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do sinistro;

(ee) caso a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixem de ser realizadas por meio da emissão de boletos via a Conta Vinculada;

(ff) caso a Conta Vinculada seja encerrada sem que ocorra a abertura de uma nova conta, de mesmo formato, junto à outra instituição financeira, em até 5 (cinco) Dias Úteis;

(gg) não obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo até 15 de julho de 2027;

(hh) paralização das obras de qualquer do Empreendimento Alvo por mais de 30 (trinta) dias, por qualquer razão.





ii. juros;

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("**IPCA**"), calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a (i) 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, relativamente a 1ª Série; (ii) 10,65% (dez inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, relativamente a 2ª Série; (iii) 10,60% (dez inteiros, sessenta centésimos por cento) ao ano, relativamente a 3ª Série; (iv) 10,55% (dez inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, relativamente a 4ª Série; e (v) 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, relativamente a 5ª Série, em todos os casos calculado com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento.

iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto;

Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Emitente e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Atualização Monetária, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Emitente, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Emitente se obrigou com a constituição, em favor da Securitizadora, das garantias abaixo descritas.

Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, observado que a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo), a partir da obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo pela Emitente, garantirão também a integralidade das Notas Comerciais Demais Devedoras vinculadas ao CRI ("**Obrigações Garantidas da Emissão de CRI**"), sendo certo que referidas garantias permanecerão vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas da Emissão de CRI, ainda que posterior a liquidação integral das presentes Notas Comerciais.

Sem prejuízo das demais garantias previstas no Termo de Emissão, em garantia (i) das Obrigações Garantidas referentes ao Termo de Emissão até a obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo pela Emitente; e (ii) das integralidade das Obrigações Garantidas da Emissão de CRI, a partir da obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo pela Emitente, será constituída a cessão fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"), de (a) determinados direitos creditórios de titularidade da Emitente, decorrentes da comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do Empreendimento Alvo e formalizadas por meio de contratos imobiliários já formalizados e a





serem formalizados entre a Emitente e os respectivos adquirentes ("**Contratos Imobiliários**" e "**Direitos Creditórios Contratos Imobiliários**"); e (b) todos e quaisquer direitos creditórios presentes e/ou futuros de titularidade da Emitente que devem ser depositados na Conta Vinculada ("**Direitos Creditórios da Conta Vinculada**" e, em conjunto com os Direitos Creditórios Contratos Imobiliários, simplesmente "**Créditos Cedidos Fiduciariamente Empreendimento Alvo**" e "**Cessão Fiduciária**", respectivamente).

Sem prejuízo das demais garantias previstas no Termo de Emissão, em garantia (i) das Obrigações Garantidas referentes ao Termo de Emissão até a obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo pela Emitente; e (ii) das integralidade das Obrigações Garantidas da Emissão de CRI, a partir da obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo pela Emitente, será constituída a alienação fiduciária da matrícula mãe do Empreendimento Alvo, conforme definido no Anexo II a o Termo de Emissão ("**Imóvel Alienado Fiduciariamente**"), nos termos do *"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**" e "**Alienação Fiduciária de Imóvel**", respectivamente).

Sem prejuízo das demais garantias previstas no Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas da Emissão de CRI, será constituída a garantia de alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das Demais Emitentes e dos direitos econômicos delas decorrentes, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária Quotas.

Cada Fiador aceita o Termo de Emissão e obriga-se, na qualidade de Fiador e principal pagador, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas de forma irrevogável e irretratável, renunciando, neste ato, expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, responsabilizando-se, solidariamente com a Emitente, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado;

Não aplica.

v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação:

- **à distribuição de dividendos;**

realização de quaisquer transações, pagamentos, mútuos ou prestação, pela Emitente, de garantias fidejussórias, bem como obtenção ou concessão de empréstimo a partes relacionadas à Emitente incluindo para controladores, controladas, coligadas e afiliadas, tudo conforme definido na Lei das Sociedade por Ações, de qualquer natureza, inclusive distribuição de dividendos e os juros sobre capital próprio, desde que tais atos estejam relacionados, direta ou indiretamente, ao Empreendimento Alvo;

- **à alienação de determinados ativos;**

Apenas dos empreendimentos alvo sem anuência

- **à contratação de novas dívidas;**

Apenas dos empreendimentos alvo sem anuência

- **à emissão de novos valores mobiliários;**

Apenas dos empreendimentos alvo sem anuência

- **à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas;**





Apenas dos empreendimentos alvo sem anuência

vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato;

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

(j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários;

Qualquer alteração a o Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar a alteração do Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** decorrer da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** seja necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou **(iv)** seja necessária em virtude de aditamentos já expressamente previstos nos Documentos da Operação, em todo o caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a afetar os interesses dos Titulares dos CRI, deverão ser obrigatoriamente comunicados por meio de envio de notificação/comunicação direta à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário.

k. outras características relevantes"

Nenhuma outra característica relevante

DAN Participações Ltda.

Item 1.1 do Formulário de Referência: Histórico

A DAN Participações foi fundada em 19 de dezembro de 2022, com sede em Blumenau, Santa Catarina, Brasil. A sociedade foi criada com a missão de atuar como uma *holding* patrimonial especializada na participação e gestão de participações em outras sociedades.

Item 1.2 do Formulário de Referência: Resumo das atividades principais desenvolvidas

A DAN Participações tem como atividade principal a participação via *holding* em outras sociedades.

Item 1.11 do Formulário de Referência: Eventual aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios

Não houve, até a data deste Prospecto.

Item 1.14 do Formulário de Referência: Eventuais alterações significativas na forma de condução dos negócios

Não houve, até a data deste Prospecto.

Item 6.1 do Formulário de Referência: Acionista ou grupo de acionistas controladores



SÓCIO DA DAN PARTICIPAÇÕES LTDA	
NOME	DANIELA MELCHIORETTO
CPF	004.944.939-76
NACIONALIDADE	BRASILEIRA
QUANTIDADE DE QUOTAS	220.000
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO A RESPECTIVA CLASSE	100%
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO AO TOTAL DO CAPITAL	100%
ACORDO DE ACIONISTA	Não
DATA DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO	21/12/2022

Item 7.1 do Formulário de Referência: Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Não aplicável, tendo em vista que a administração da sociedade cabe à sua única sócia isoladamente, nos termos do seu contrato social.

Item 8.2 do Formulário de Referência: Remuneração da Administração dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente

Os administradores da DAN Participações não fazem jus a qualquer remuneração.

Item 11.2 do Formulário de Referência: Transações com Partes Relacionadas

Não há.

Item 12.1 do Formulário de Referência: Capital Social

O capital social da DAN Participações é de R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), totalmente integralizado, dividido em 220.000 (duzentos e vinte mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo sua totalidade pertencente à única socia DANIELA MELCHIORETTO. O capital social subscrito, foi integralizado pela única sócia.

Item 12.3 do Formulário de Referência: Valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados

Não houve.

MEL Participações Ltda.

Item 1.1 do Formulário de Referência: Histórico

A MEL Participações foi constituída em 19 de dezembro de 2022 e está localizada em Blumenau, Santa Catarina, Brasil. Sua missão é atuar como uma *holding* patrimonial, focada na gestão e na participação em outras sociedades.

Item 1.2 do Formulário de Referência: Resumo das atividades principais desenvolvidas

A MEL Participações tem como atividade principal a participação via *holding* em outras sociedades.

Item 1.11 do Formulário de Referência: Eventual aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios





Não houve, até a data deste Prospecto.

Item 1.14 do Formulário de Referência: Eventuais alterações significativas na forma de condução dos negócios

Não houve, até a data deste Prospecto.

Item 6.1 do Formulário de Referência: Acionista ou grupo de acionistas controladores

SÓCIO DA MEL PARTICIPAÇÕES LTDA	
NOME	MARCOS MELCHIORETTO
CPF	970.159.629-34
NACIONALIDADE	BRASILEIRO
QUANTIDADE DE QUOTAS	650.000
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO A RESPECTIVA CLASSE	100%
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO AO TOTAL DO CAPITAL	100%
ACORDO DE ACIONISTA	Não
DATA DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO	21/12/2022

Item 7.1 do Formulário de Referência: Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Não aplicável, tendo em vista que a administração da sociedade cabe ao seu único sócio isoladamente, nos termos do seu contrato social.

Item 8.2 do Formulário de Referência: Remuneração da Administração dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente

Os administradores da MEL Participações não fazem jus a qualquer remuneração.

Item 11.2 do Formulário de Referência: Transações com Partes Relacionadas

Não há.

Item 12.1 do Formulário de Referência: Capital Social

O capital social da MEL Participações é de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), parcialmente integralizado, dividido em 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) cotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo sua totalidade pertencente ao único sócio MARCOS MELCHIORETTO. O capital social subscrito foi integralizado pelo único sócio.

Item 12.3 do Formulário de Referência: Valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados

Não há.

AGBEM Investimentos Ltda.

Item 1.1 do Formulário de Referência: Histórico





A AGBEM foi estabelecida em 14 de janeiro de 2020, com sede em Rio do Sul, Santa Catarina, Brasil. Desde sua fundação, a empresa tem se dedicado a funcionar como uma *holding* patrimonial.

Item 1.2 do Formulário de Referência: Resumo das atividades principais desenvolvidas

A AGBEM tem como atividade principal a participação via *holding* em outras sociedades

Item 1.11 do Formulário de Referência: Eventual aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios

Não houve, até a data deste Prospecto.

Item 1.14 do Formulário de Referência: Eventuais alterações significativas na forma de condução dos negócios

Não houve, até a data deste Prospecto.

Item 6.1 do Formulário de Referência: Acionista ou grupo de acionistas controladores

SÓCIO DA AGBEM INVESTIMENTOS LTDA	
NOME	ALEXANDRE MELCHIORETTO
CPF	868.155.479-49
NACIONALIDADE	BRASILEIRO
QUANTIDADE DE QUOTAS	3.212.000
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO A RESPECTIVA CLASSE	100%
PERCENTUAL DETIDO EM RELAÇÃO AO TOTAL DO CAPITAL	100%
ACORDO DE ACIONISTA	Não
DATA DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO	18/07/2023

Item 7.1 do Formulário de Referência: Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Não aplicável, tendo em vista que a administração da sociedade cabe ao seu único sócio isoladamente, nos termos do seu contrato social.

Item 8.2 do Formulário de Referência: Remuneração da Administração dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente

Os administradores da AGBEM não fazem jus a qualquer remuneração.

Item 11.2 do Formulário de Referência: Transações com Partes Relacionadas

Nome da Parte Relacionada	ALEXANDRE MELCHIORETTO
Relação da parte com o Fiador	Alexandre é sócio do Fiador
data da transação	31/12/2022
objeto do contrato	Disponibilização de recursos para impulsionar a execução de suas atividades habituais.
se o Fiador é credora ou devedora	Devedora.
montante envolvido no negócio	R$ 28.813



Nome da Parte Relacionada	ALEXANDRE MELCHIORETTO
saldo existente	R$ 28.813
montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não é possível aferir.
garantias e seguros relacionados	Não há.
duração	Prazo indeterminado.
condições de rescisão ou extinção	Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, o Contrato estará rescindido de pleno direito, devendo a AGBEM devolver o Mútuo em sua totalidade, acrescido da Taxa de Juros e eventuais acréscimos devidos por força do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial: a) Caso seja constatada a qualquer momento que uma ou mais declarações e garantias prestadas pela AGBEM, em seu nome, se tornaram inverídicas; b) Se, sem o expresso consentimento do Alexandre, a AGBEM tiver, total ou parcialmente, seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado; c) Se a AGBEM sofrer mudança adversa em sua situação patrimonial ou financeira; d) Se a AGBEM tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial requerida, deferida ou decretada; e) Se a AGBEM cair em insolvência; e f) Se a AGBEM sofrer arresto, sequestro ou penhor de bens.
natureza e razões para a operação	A Fiadora celebrou contrato de mútuo com o Alexandre com o objetivo de impulsionar a execução de suas atividades habituais.
taxa de juros cobrada, se aplicável	Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP)
medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	As medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesse, são: contratação de auditoria independente contábil e aprovação das demonstrações financeiras em assembleia no conselho de administração independente.
demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A transação observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando os princípios e valores da Devedora, que também norteiam o seu estatuto social e a Lei das Sociedades por Ações, bem como os parâmetros de preço e demais condições de mercado.

Item 12.1 do Formulário de Referência: Capital Social

O capital social da AGBEM é de R$ 3.212.000,00 (três milhões e duzentos e doze mil reais), representado por 3.212.000 (três milhões e duzentos e doze mil) cotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, pertencendo ao único sócio ALEXANDRE MELCHIORETTO.

O capital social subscrito é de R$ 3.212.000,00 sendo integralizado R$ 1.762.500,00 (um milhão e setecentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais) sendo que R$ 1.449.500,00 (um milhão e quatrocentos e quarenta e nove mil e quinhentos reais) serão integralizados até 15/02/2026.

Item 12.3 do Formulário de Referência: Valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados

Não houve.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES







Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados à Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Securitizadora participa como securitizadora em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio nas quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder não possui transações que têm valor de referência maior que 5% (cinco por cento) do Montante Total da Oferta com a Devedora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico. Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, seus controladores e integrantes do seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante ou vínculo societário com a Devedora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico. O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, a Emissora 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 conforme emissões identificadas no Termo de Securitização, nas quais a Emissora atua ou atuou.

A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante participam como coordenador líder e custodiante em outras emissões na qual o Coordenador Líder atua.

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

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário do Coordenador Líder com a Instituição Custodiante.





Entre o Coordenador Líder e o Escriturador/Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Escriturador e o Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Coordenador Líder, o Escriturador e o Agente de Liquidação participam como coordenador líder, escriturador e Agente de Liquidação em outras emissões na qual o Coordenador Líder atua.

O Coordenador Líder, Escriturador e o Agente de Liquidação 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 Escriturador e o Agente de Liquidação, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário do Coordenador Líder com Escriturador e o Agente de Liquidação.

Entre a Emissora e a Devedora

Na data deste Prospecto, a Emissora não possui transações que têm valor de referência maior que 5% (cinco por cento) do Montante Total da Oferta com a Devedora. Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora, seus controladores e integrantes do seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante ou vínculo societário com a Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Emissão e dos Certificados se Recebíveis Imobiliários, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico à Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora 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, conforme emissões identificadas no Termo de Securitização, os quais a Emissora atua.

A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário.

Entre a Emissora e a Instituição Custodiante/Escriturador/Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém com a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação participam como instituição custodiante, escriturador e agente de liquidação em outras emissões na qual a Emissora atua.

A Emissora, a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação.







Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços prestados na presente oferta e qualquer relação comercial regular no curso normal dos negócios, a MS INCORPORADORA S.A e/ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico não possuem qualquer tipo de relação societária ou vínculo contratual significativo com o Agente Fiduciário, conforme registrado na data deste Prospecto. O Agente Fiduciário e a MS Incorporadora não identificaram quaisquer potenciais conflitos de interesse. Por essa razão, não foram implementados mecanismos para eliminar ou reduzir tais conflitos de interesses.

Entre a Devedora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços prestados na presente oferta e qualquer relação comercial regular no curso normal dos negócios, a MS INCORPORADORA S.A e/ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico não possuem qualquer tipo de relação societária ou vínculo contratual significativo com a Instituição Custodiante, conforme registrado na data deste Prospecto. A Instituição Custodiante e a MS Incorporadora não identificaram quaisquer potenciais conflitos de interesse. Por essa razão, não foram implementados mecanismos para eliminar ou reduzir tais conflitos de interesses

Entre a Devedora e o Escriturador/Agente de Liquidação

Além dos serviços prestados na presente oferta e qualquer relação comercial regular no curso normal dos negócios, a Devedora e/ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico não possuem qualquer tipo de relação societária ou vínculo contratual significativo com o Escriturador, conforme registrado na data deste Prospecto. O Escriturador e a MS Incorporadora não identificaram quaisquer potenciais conflitos de interesse. Por essa razão, não foram implementados mecanismos para eliminar ou reduzir tais conflitos de interesses.

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 qualificado e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder 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;

A distribuição, por parte do Coordenador Líder, com a participação dos Participantes Especiais, dos CRI Terceira Série objeto da Oferta, conforme o regime de colocação definido na Cláusula Quarta, abaixo, é condicionado à satisfação das seguintes condições ("**Condições Precedentes de Distribuição**"):

(i) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à realização da Emissão e da Oferta, em forma e substância;

(ii) conclusão de *due diligence* jurídica, inclusive, mas se limitando, à auditoria jurídica da Devedora e dos Fiadores, de forma satisfatória a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(iii) apresentação, até a data de liquidação da Oferta, do ato societário de aprovação da Oferta da Emissora registrado na junta comercial competente;

(iv) apresentação, na data de liquidação da Oferta, das opiniões legais (*legal opinion*) emitidas pelos respectivos assessores legais contratados para a operação, em condições satisfatórias, e sem restrições, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, assinadas eletronicamente com processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(v) não verificação de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão;

(vi) não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização;

(vii) cumprimento, pela Devedora e pelos Fiadores, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a data de liquidação da Oferta, previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;

(viii) registro do Termo de Securitização junto à B3;

(ix) obtenção do registro da Oferta junto à CVM e à ANBIMA;

(x) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas, tarifas, encargos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo o pagamento da taxa de fiscalização da CVM;

(xi) registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;

(xii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo das normas que versem sobre o descumprimento de normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, pela Devedora, pela Securitizadora e/ou por qualquer controlador, controladas, coligadas, seus respectivos administradores ou funcionários agindo em nome da Devedora e/ou da Securitizadora;

(xiii) cumprimento pela Devedora e controladas, do disposto em toda a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor aplicável a cada Empreendimento Imobiliário, incluindo a Política Nacional de Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal ("**Legislação Socioambiental**") aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;





(xiv) não ocorrência, até a data de liquidação da Oferta, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Devedora e dos Fiadores, que afete ou possa afetar a realização da Oferta; e

(xv) ratificação, pela Devedora e pelos Fiadores, na data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de que que todas as respectivas declarações feitas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta.

As Condições Precedentes de Distribuição indicadas acima estão sujeitas a verificação e/ou dispensa, pela Securitizadora e/ou pelo Coordenador Líder.

Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes de Distribuição em até 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data, o Contrato de Distribuição poderá ser considerado resolvido de pleno direito pelo Coordenador Líder, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a Devedora deverá reembolsar o Coordenador Líder e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas.

Caso o Contrato de Distribuição seja resilido, a Oferta será cancelada e a Emissora deverá pagar ao Coordenador Líder, a título de remuneração de descontinuidade, o valor fixo de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sem prejuízo das demais obrigações de reembolso previstas no Contrato de Distribuição.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas às Instituições Participantes da Oferta e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

Demonstrativo de Custos da Oferta					
Despesas	**Valor Líquido**	**Gross up**	**Valor Total**	**Custo Unitário por CRI**	**% do Preço Unitário**
Prestadores (mensal)	**R$ 7.404,28**		**R$ 8.126,69**	**R$ 0,18**	**0,0179%**
Custódia de Valores mobiliários	R$ 135,92	0,00%	R$ 135,92	R$ 0,00	0,0003%
Custódia de Ativos	R$ 498,36	0,00%	R$ 498,36	R$ 0,01	0,0011%
Taxa de utilização B3 | Cetip	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	R$ 0,00	0,0003%
Escrituração dos CRI e Liquidação	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 0,15	0,0147%
Taxa de Gestão	R$ 650,00	11,15%	R$ 731,57	R$ 0,02	0,0016%
Registros (flat fee)	**R$ 427.596,96**		**R$ 428.287,17**	**R$ 9,45**	**0,9453%**
ANBIMA	R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00	R$ 0,33	0,0329%
B3 | CETIP	R$ 13.138,45	0,00%	R$ 13.138,45	R$ 0,29	0,0290%
B3 | CETIP	R$ 93,01	0,00%	R$ 93,01	R$ 0,00	0,0002%
Canal	R$ 5.500,00	11,15%	R$ 6.190,21	R$ 0,14	0,0137%
CVM	R$ 13.591,50	0,00%	R$ 13.591,50	R$ 0,30	0,0300%
EQI	R$ 380.359,00	0,00%	R$ 380.359,00	R$ 8,40	0,8396%
Custo Total			**R$ 436.413,86**	**R$ 9,63**	**0,9633%**





As comissões devidas às Instituições Participantes da Oferta serão pagas pela Emissora, com recursos advindos da integralização dos CRI e por conta e ordem da Devedora, conforme descrito abaixo, indicativamente:

(i) Comissão de Distribuição: Para a atuação na coordenação e distribuição da Oferta, será devida ao Coordenador Líder uma comissão fixa de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), na primeira Data de Integralização dos CRI;

(ii) Remuneração do Participante Especial: A título de remuneração pelo desempenho das obrigações previstas no respectivo termo de adesão, o Participante Especial fará jus a uma comissão incidente sobre o montante efetivamente integralizado, que variará a depender do montante de ordens enviado pelo Participante Especial, no valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total dos CRI efetivamente colocados pelo respectivo Participante Especial, calculado com base no Preço de Integralização, deduzido da Comissão de Distribuição do Coordenador Líder.



15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS





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

Emissora: http://www.sistemas.cvm.gov.br (neste *website*, acessar clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado", nesta página digitar "Canal Companhia de Securitização" e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "FRE - Formulário de Referência", selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção "Continuar" e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em "Download" ou "Consulta"). O documento também está disponível no seguinte site: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=472144&cvm=true

Formulário de Referência da Devedora

Não aplicável, visto que a Devedora não é companhia aberta com registro perante a CVM.

15.2. Demonstrações financeiras da Emissora, 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 aos 3 (três) últimos exercícios sociais

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

- https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website*, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)" buscar por "Canal Companhia de Securitização", e selecionar "DFP".

15.3. Demonstrações financeiras da Devedora e dos Fiadores Pessoa Jurídica, 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 individuais e consolidadas da Devedora e dos Fiadores Pessoa Jurídica referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 estão anexas a este Prospecto como Anexos I a IV.

As informações deste item 15.3. não são aplicáveis aos Fiadores Pessoa Física, tendo em vista que a Fiança por eles prestada, nos termos da Escritura de Emissão, é limitada a 20% (vinte por cento) do cumprimento das Obrigações Garantidas.

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

Aprovação da Emissão: A Emissão regulada pelo Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 27, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora, sendo que a Emissão e a Oferta foram aprovadas conforme a Ata de Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 22 de outubro de 2024, a qual será registrada perante a JUCESP.





15.5. 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 se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo V.

Estatuto Social da Devedora: O Estatuto Social da Devedora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo VI.

Contrato Social da AGBEM: O Estatuto Social da Devedora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo VII.

Contrato Social da MEL: O Estatuto Social da Devedora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo VIII.

Contrato Social da DAN: O Estatuto Social da Devedora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo IX.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures e representados pelas CCI, e os CRI Terceira Série, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI Terceira Série, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI Terceira Série, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60. O Termo de Securitização, conforme aditado, encontra-se anexo a este instrumento como Anexo V.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

A Escritura de Emissão foi celebrada entre a Emissora, a Devedora e as SPEs, e regula a emissão das Debêntures, colocadas de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures foram vinculados aos CRI Terceira Série. A Escritura de Emissão, conforme aditada, está anexa a este Prospecto como Anexo IV.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



1. EMISORA	**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Itaim Bibi Vila Nova Conceição, CEP 01.451-001, São Paulo - SP At.: Nathalia Machado e Amanda Martins Telefone: (11) 3045-8808 E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br
2. COORDENADOR LÍDER	**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar CEP 04534-000, São Paulo - SP At.: Srs. Silvan Barros Suassuna / José Ricardo Pinheiro Telefone: (11) 3165-6065 E-mail: silvan.suassuna@terrainvestimentos.com.br / jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br Website: https://www.terrainvestimentos.com.br
3. ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA	**PMK ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 10º andar, Pinheiros CEP 05426-100, São Paulo – SP At.: Sr. Ricardo Stuber Telefone: +55 (11) 3133-2500
4. ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER	**MORAIS E XAVIER ADVOGADOS ASSOCIADOS** Avenida Sete de Setembro, nº 4.923, Edifício Suntower Business, 7º andar, Bairro Água Verde Curitiba – PR At.: Sr. Mauro Cristiano Morais Telefone: +55 (41) 3075-3446 / (41) 98411-4861 E-mail: mauro @kmx.com.br
5. AGENTE FIDUCIÁRIO	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo - SP At.: Sra. Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br *Website*: https://www.vortx.com.br/
6. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo - SP At.: Srs. Srs. Vitória Guimarães Havir / José Eduardo Gamboa Junqueira Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: vgh@vortx.com.br / jej@vortx.com.br Website: https://www.vortx.com.br/



7. AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA	**TATICCA AUDITORES INDEPENDENTES S.S** Rua Dr. Geraldo Campos Moreira, nº 375, Sala 51 CEP 04571-020, Cidade Monções - SP At.: Sr. Fernando Machado dos Santos Telefone: +55 (11) 3062-3000 E-mail: fernando.machado@taticca.com Website: https://www.taticca.com.br/
8. DEVEDORA	**MS INCORPORADORA S/A** Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América CEP 89160-172, Rio do Sul - SC At.: Sra. Carla Taynara de Brito Telefone: (47) 3520-2300 E-mail: carla@empreendimentosms.com.br Website: https://empreendimentosms.com.br/
9. ESCRITURADOR	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo - SP At.: Srs. Vitória Guimarães Havir / José Eduardo Gamboa Junqueira Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: vgh@vortx.com.br / jej@vortx.com.br Website: https://www.vortx.com.br/
10. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo - SP At.: Srs. Vitória Guimarães Havir / José Eduardo Gamboa Junqueira Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: vgh@vortx.com.br / jej@vortx.com.br Website: https://www.vortx.com.br/

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

Declaração da Emissora e do Coordenador Líder nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as quais se encontram anexas a este Prospecto conforme Anexos XXIII e XXIV.

Declaração de que o registro da Emissora se encontra atualizado

A Emissora prestou declaração de que seu registro se encontra atualizado nos termos da Resolução CVM 160, contante do Anexo XXV a este Prospecto.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Visão Geral da MS Empreendimentos

MS Empreendimentos

Fundada em 1999, a MS Empreendimentos é uma incorporadora e construtora que atua no mercado catarinense, especializada em projetos residenciais e comerciais.

Ao longo de 26 anos, a MS consolidou suas operações em Santa Catarina, ampliando sua presença em diferentes regiões e diversificando seu portfólio de empreendimentos.

A MS Empreendimentos figura como a 3ª maior de Santa Catarina e 45ª do Brasil, pelo ranking INTEC, com atuação voltada ao segmento de alto padrão no estado.

A empresa desenvolve projetos com foco em inovação, qualidade construtiva e sustentabilidade, integrando tecnologia e design próprio.

Região de Atuação



Prêmios e Certificados

Destaques Operacionais

Apartamentos entregues	Área construída	VGV Total em obras	VGV em *Landbank*
+ de 4.000	**+ 250 mil m2**	**R$ 822 Milhões**	**R$ 3,1 Bilhões**

Fonte: Companhia; (1) VGV dos empreendimentos entregues e lançados/construção

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Visão Geral dos Empreendimentos

Ano de entrega

2026	2026	2027	2027	2027
Avivah Residence	**Smart Residence**	**Live Residence**	**Residencial Acqua**	**Itajuba Soul House**
Sul – Blumenau SC	Sul – Porto Belo SC	Sul – Blumenau SC	Sul – Gaspar SC	Sul – Barra Velha SC
Em Andamento	Em Andamento	Em Andamento	Em Andamento	Em Andamento
				
EQI CRI[1]	EQI CRI[1]			
VGV: R$ 62,1 mm	**VGV:** R$ 43,4 mm	**VGV:** R$ 35,5 mm	**VGV:** R$ 38,6 mm	**VGV:** R$ 86,7 mm
Área Privativa (m²): 54,3 a 116,6 m²	**Área Privativa (m²):** 54,2 a 57,1 m²	**Área Privativa (m²):** 64,5 a 66,4 m²	**Área Privativa (m²):** 54,8 a 55,3 m²	**Área Privativa (m²):** 72,4 a 99,5 m²
Status: Entrega em 03/2026	**Status:** Entrega em 05/2026	**Status:** Entrega em 12/2026	**Status:** Entrega em 06/2027	**Status:** Entrega em 05/2027

Fonte: Companhia
[1]Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da 44ª (quadragésima quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Padrão Construtivo Entregue pela MS

Empreendimentos Entregues

Residencial Palladium

Concluído



Vendas: 100%

Unidades: 111

Status: Entregue em 2015

Fotos dos Empreendimentos

Lesi Werner Teixeira



Terrace Jardins



Residencial Madero



Residencial Vênus



Residencial Hannover



Residencial Aliança



+25

Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Padrão Construtivo Entregue pela MS

Exemplo de Padrão Construtivo Entregue

Residencial Boulevard

Concluído



Vendas: 100%

Unidades: 144

Status: Entregue em 2021

Fotos do Empreendimento









Fonte: Companhia; SQROTT imobiliária

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





Visão Geral da MS Empreendimentos

Projetos Entregues

Empreendimentos	Cidade	Padrão	% Vendas	VGV Companhia	Total de Unidades	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Início Construção	Data Término	Avanço de Obra
Residencial Lesi Werner Teixeira	Rio Do Sul	Soul House	100,0%	17.507	67	67	0	nov-11	nov-15	100,0%
Residencial Park Jardim	Salete	Life	100,0%	2.064	32	32	0	fev-11	dez-12	100,0%
Residencial Canoas	Rio Do Sul	Life	100,0%	4.831	64	64	0	dez-10	dez-12	100,0%
Residencial Presidente	Trombudo Central	Life	100,0%	2.404	32	32	0	out-09	dez-12	100,0%
Residencial Allameda	Agrolandia	Life	100,0%	4.687	64	64	0	jul-10	fev-13	100,0%
Residencial Torri Di Frate	Ituporanga	Soul House	100,0%	8.994	49	49	0	fev-11	out-13	100,0%
Residencial Boa Vista	Presidente Getulio	Life	100,0%	5.199	64	64	0	mar-11	mai-14	100,0%
Residencial Avaí	Lontras	Life	100,0%	2.459	30	30	0	mai-12	jul-14	100,0%
Residencial Terrace Jardins	Rio Do Sul	Soul House	100,0%	8.105	15	15	0	fev-11	set-14	100,0%
Residencial Jardins Do Vale	Taio	Life	100,0%	8.305	96	96	0	jun-12	mar-15	100,0%
Residencial Palladium	Timbo	Up House	100,0%	16.385	111	111	0	jan-14	dez-15	100,0%
Residencial Alta Vista	Ituporanga	Life	100,0%	8.804	93	93	0	jul-13	mar-16	100,0%
Residencial Solar Do Vale	Rio Do Sul	Life	100,0%	25.748	288	288	0	abr-11	mar-16	100,0%
Residencial Hannover	Ibirama	Life	66,7%	10.415	75	50	25	fev-12	mai-16	100,0%
Residencial Dona Helena	Rio Do Sul	Life	100,0%	4.261	32	32	0	abr-12	ago-16	100,0%
Residencial Amanda Rosa	Ituporanga	Life	100,0%	4.633	19	19	0	dez-10	dez-16	100,0%
Residencial Baviera	Ibirama	Life	100,0%	11.109	96	96	0	ago-15	mar-18	100,0%
Residencial Madero	Rio Do Sul	Up House	100,0%	9.146	34	34	0	jan-14	jun-18	100,0%
Residencial Bela Vista	Pouso Redondo	Life	100,0%	15.567	128	128	0	ago-15	mar-18	100,0%
Residencial Bonavitta	Lontras	Life	100,0%	11.655	96	96	0	mai-16	fev-19	100,0%
Residencial Vale Das Palmeiras	Indaial	Life	100,0%	26.812	192	192	0	ago-16	fev-19	100,0%
Residencial Boulevard Porto Belo	Porto Belo	Life	100,0%	23.232	144	144	0	set-16	mar-21	100,0%
Residencial Venus	Timbo	Life	93,3%	4.894	32	28	2	ago-18	nov-22	100,0%
Residencial Jardim Das Allamandas	Blumenau	Life	100,0%	17.133	112	112	0	nov-17	nov-20	100,0%
Residencial Village Figueira	Gaspar	Life	100,0%	13.167	96	96	0	jun-19	nov-23	100,0%
Total				**267.516**	**2.061**	**2.032**	**27**			

Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Visão Geral da MS Empreendimentos

Projetos em Andamento e Lançamento

Empreendimentos	Cidade	Padrão	% Vendas	VGV Companhia	Total de Unidades	Unidades Vendidas	Unidades Estoque	Início Construção	Data Término	Avanço de Obra
Residencial Ms Spazio Vitta	Rio Do Sul	Up House	100,0%	23.259	104	96	0	ago-20	mai-25	97,5%
Ms Di Fiore Residence	Indaial	Life	98,0%	21.369	112	100	2	fev-21	mai-25	98,2%
Ms Perequê Home Park	Porto Belo	Up House	99,0%	71.553	242	208	2	out-20	fev-26	62,2%
Green Coast Residence	Indaial	Up House	58,9%	16.416	64	33	23	out-21	dez-25	53,5%
Ms Tropicale Residence	Tijucas	Up House	97,7%	11.299	48	42	1	jan-22	abr-26	42,8%
Residencial Hamburgo	Rio Do Sul	Up House	93,3%	15.619	66	56	4	jan-22	mai-26	44,5%
Ms Pietra Residence	Indaial	Life	72,7%	16.996	72	48	18	ago-23	dez-27	14,8%
Ms Gran Felicitá Home Club	Navegantes	Up House	71,1%	146.878	384	241	98	fev-24	jun-28	11,2%
Ms Avivah Residence	Blumenau	Up House	65,8%	62.120	184	106	55	jun-21	mar-26	61,0%
Ms Smart Porto Belo	Porto Belo	Up House	97,7%	43.436	144	127	3	jan-21	mai-26	42,0%
Ms Live Residence	Blumenau	Soul House	31,3%	35.548	71	20	44	ago-23	dez-26	13,0%
Ms Itajuba Residence	Barra Velha	Soul House	59,1%	86.743	108	55	38	jun-22	mai-27	22,5%
Ms Acqua	Gaspar	Life	64,8%	38.586	144	83	45	set-21	31/06/2027	25,2%
Ms Vivendas Do Atlantico	Balneario Picarras	Up House	90,4%	69.316	180	142	15	out-23	dez-28	10,9%
Ms Botanic Club	Penha	Up House	71,1%	85.005	168	108	44	dez-24	jul-30	10,4%
Ms One Ocean Soul House	Balneario Picarras	Soul House	7,8%	237.667	706	51	607	dez-26	mar-32	–
Ms Jardim Porto Belo Up House	Porto Belo	Up House	21,4%	211.150	420	81	297	mar-27	mar-32	–
Ms Riverside Up House	Balneario Picarras	Up House	8,7%	176.829	288	22	232	set-26	set-32	–
Ms Easy Up House	Itajai	Up House	87,7%	73.969	180	136	19	nov-24	set-29	5,3%
Total				**1.443.759**	**3.685**	**1.753**	**1.547**			

Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

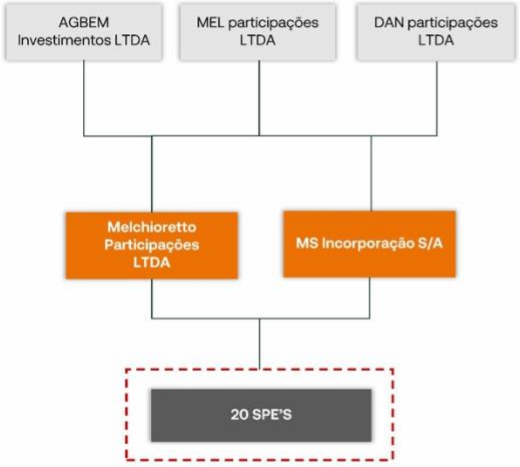




MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Estrutura Societária e Organograma



Principais Executivos



Carla Taynara De Brito
CEO



Marcelo X. Réa
CFO



Mayara Martins
COO



Marcos Melchioretto
Diretor

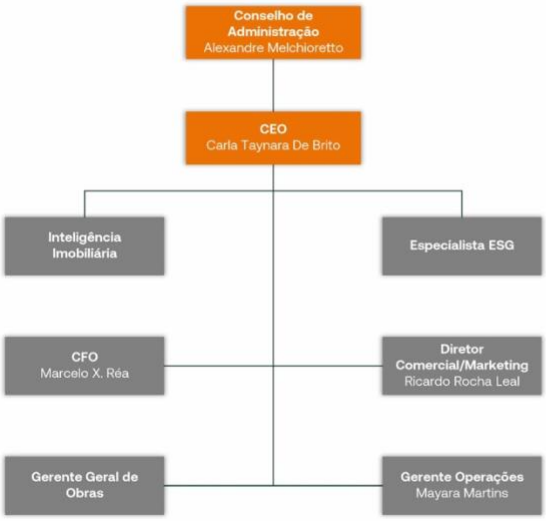
Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Estrutura Societária e Organograma (cont.)



Principais Executivos



Carla Taynara De Brito
CEO



Marcelo X. Réa
CFO



Mayara Martins
COO



Marcos Melchioretto
Diretor

Fonte: Companhia

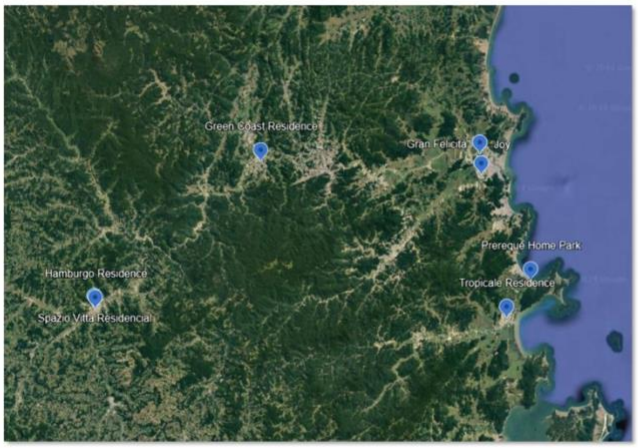
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



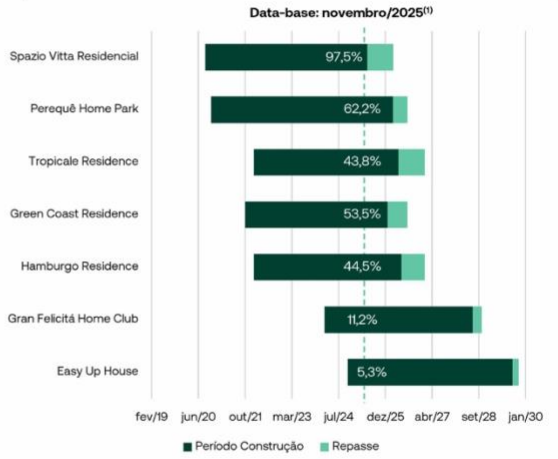


Resumo dos 7 Projetos da Operação

Mapa da Localização dos Projetos do CRI



Período de Construção e Avanço de Obra (%)



O percentual de conclusão das obras apresentado é uma estimativa baseada no cronograma indicativo, não sendo possível garantir que corresponde à efetiva evolução das obras

Fonte: Google Maps, Companhia; (1) Para este gráfico, os empreendimentos não foram segregados por fase

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

Evolução do Fluxo de Pagamentos da Dívida

Evolução Mensal dos Pagamentos da Dívida (Amortização e Juros)



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Spazio Vitta Residencial

- **Localização:** Rio do Sul/SC
- **Data do Lançamento:** Dezembro/2019
- **Andamento da Obra:** 97,5% da obra em Outubro/2025
- **Custo Total de Obras:** R$ 15,8 MM
- **Custo Remanescente:** R$ 0,3 MM
- **Unidades:** 104 unidades
- **VGV em Estoque:** R$ 0,0 MM
- **VGV Estimado (ex-permuta):** R$ 11,9 MM

Fotos do Empreendimento




Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Spazio Vitta Residencial













Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Spazio Vitta Residencial

Planta 1 – 116,02 m² de área privativa, 21,58 m² de área comum, 2 dormitórios e 1 suíte

Projeto



Planta 2 – 59,18 m² de área privativa, 11,01 m² de área comum, 2 dormitórios e 1 suíte

Projeto



Planta 3 – 54,44 m² de área privativa, 10,12 m² de área comum e 2 dormitórios

Projeto



Fonte: Companhia

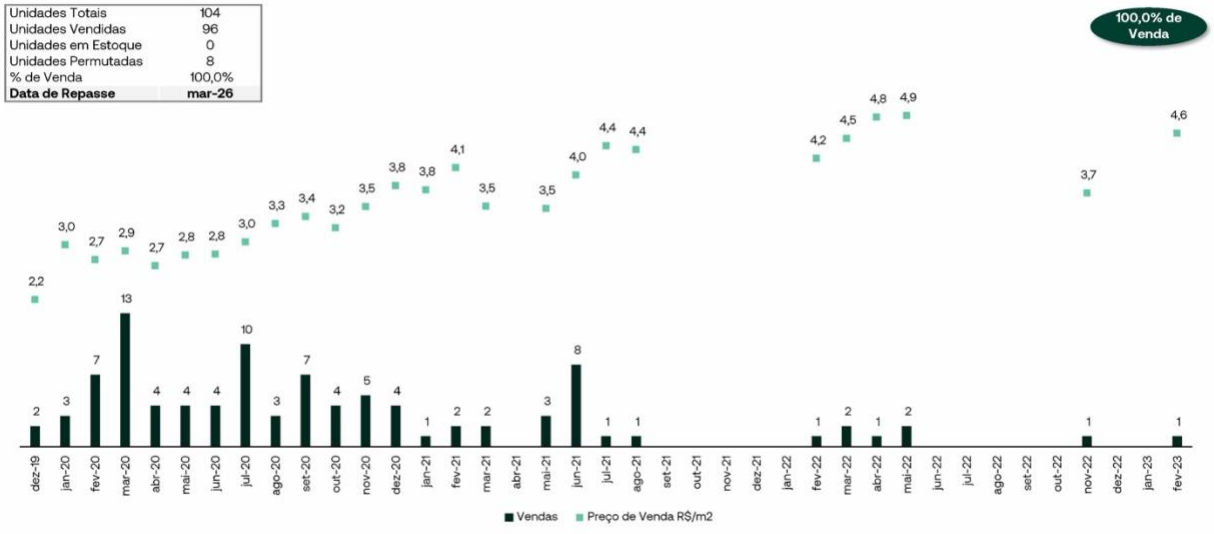
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Venda de Estoque (R$ MM) | Spazio Vitta Residencial

Unidades Totais	104
Unidades Vendidas	96
Unidades em Estoque	0
Unidades Permutadas	8
% de Venda	100,0%
Data de Repasse	**mar-26**



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



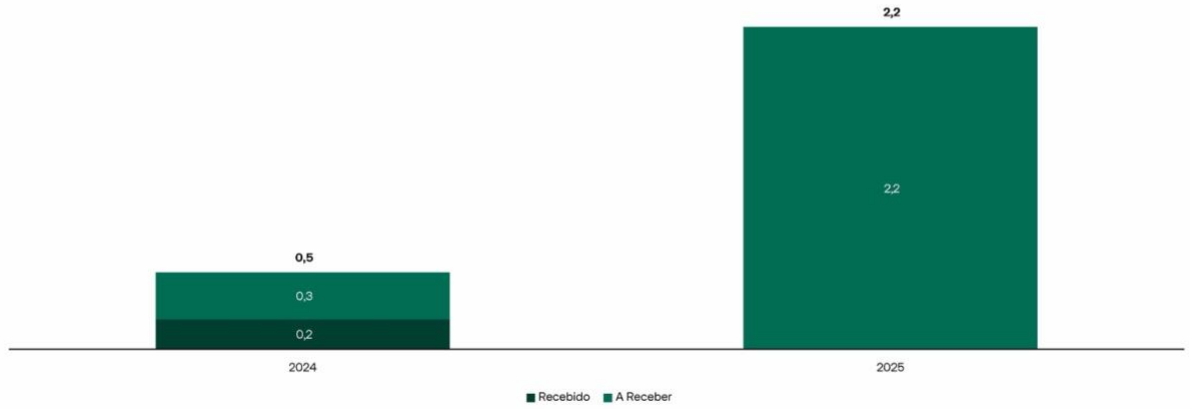


MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Recebíveis Performados (R$ MM) | Spazio Vitta Residencial

Recebido	0,2
A Receber	11,5



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Perequê Home Park

- **Localização:** Porto Belo/SC
- **Data do Lançamento:** Novembro/2020
- **Andamento da Obra:** 62,2% da obra em Outubro/2025
- **Custo Total de Obras:** R$ 38,3 MM
- **Custo Remanescente:** R$ 14,4 MM
- **Unidades:** 242 unidades
- **VGV em Estoque**: R$ 0,4 MM
- **VGV Estimado (ex-permuta):** R$ 42,8 MM

Fotos do Empreendimento




Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Perequê Home Park













Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Perequê Home Park

Planta 1 – 58,50 m² de área privativa, 11,40 m² de área comum e 2 dormitórios

Projeto



Planta 2 – 62,50 m² de área privativa, 12,18 m² de área comum, 1 dormitório e 1 suíte

Projeto



Planta 3 – 72,28 m² de área privativa, 14,08 m² de área comum e 3 dormitórios

Projeto



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





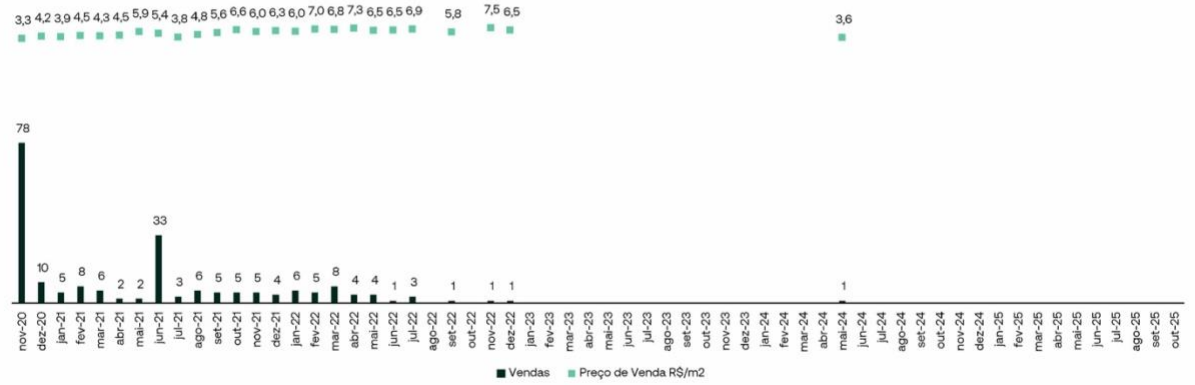
MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Venda de Estoque (R$ MM) | Perequê Home Park

Unidades Totais	242
Unidades Vendidas	208
Unidades em Estoque	2
Unidades Permutadas	32
% de Venda	99,0%
Data de Repasse	**ago-26**

99,2% de Venda



Fonte: Companhia

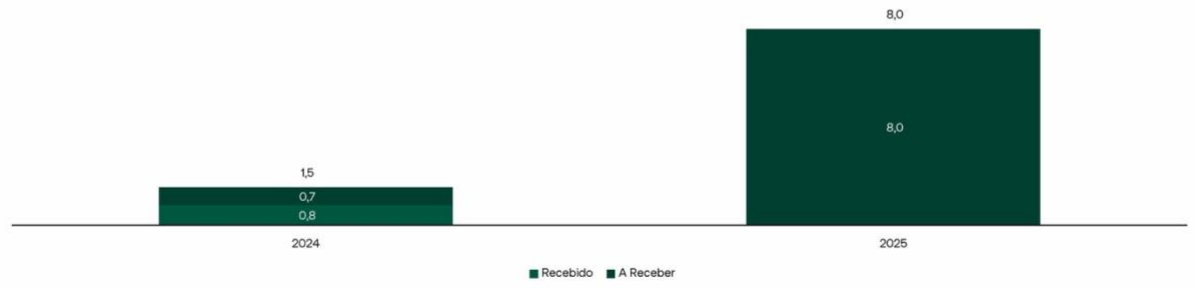
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Recebíveis Performados (R$ MM) | Perequê Home Park

Recebido	0,9
A Receber	41,6



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Tropicale Residence

- **Localização:** Tijucas/SC
- **Data do Lançamento:** Março/2021
- **Andamento da Obra:** 42,8% da obra em Outubro/2025
- **Custo Total de Obras:** R$ 7,7 mm
- **Custo Remanescente:** R$ 4,4 MM
- **Unidades:** 48 unidades
- **VGV em Estoque:** R$ 0,3 MM
- **VGV Estimado (ex-permuta):** R$ 8,5 MM

Fotos do Empreendimento




Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Tropicale Residence













Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Tropicale Residence

Planta 1 – 54,47 m² de área privativa, 13,43 m² de área comum e 2 dormitórios	Planta 2 – 54,52 m² de área privativa, 13,45 m² de área comum e 2 dormitórios	Planta 3 – 54,06 m² de área privativa, 13,34 m² de área comum e 2 dormitórios
Projeto	*Projeto*	*Projeto*





Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

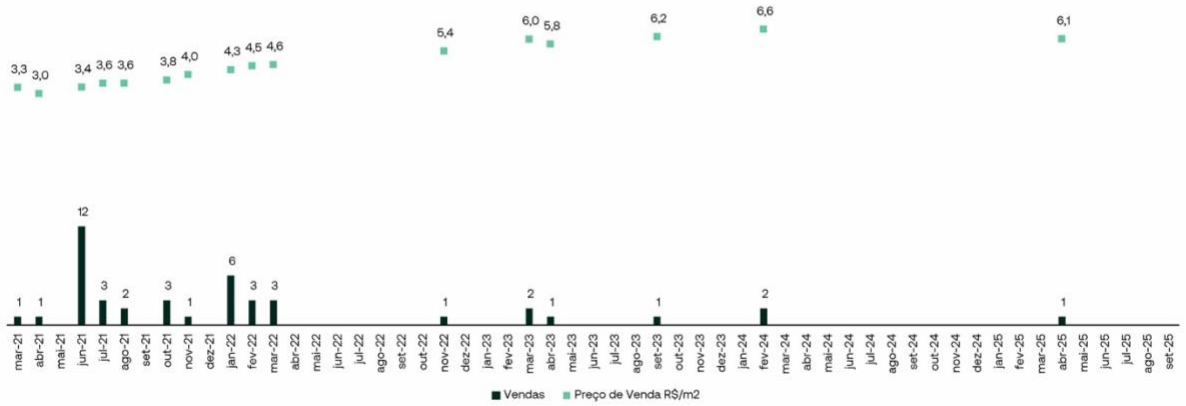
MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Venda de Estoque (R$ MM) | Tropicale Residence

Unidades Totais	48
Unidades Vendidas	42
Unidades em Estoque	1
Unidades Permutadas	5
% de Venda	97,7%
Data de Repasse	**fev-27**

100,0% de Venda



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



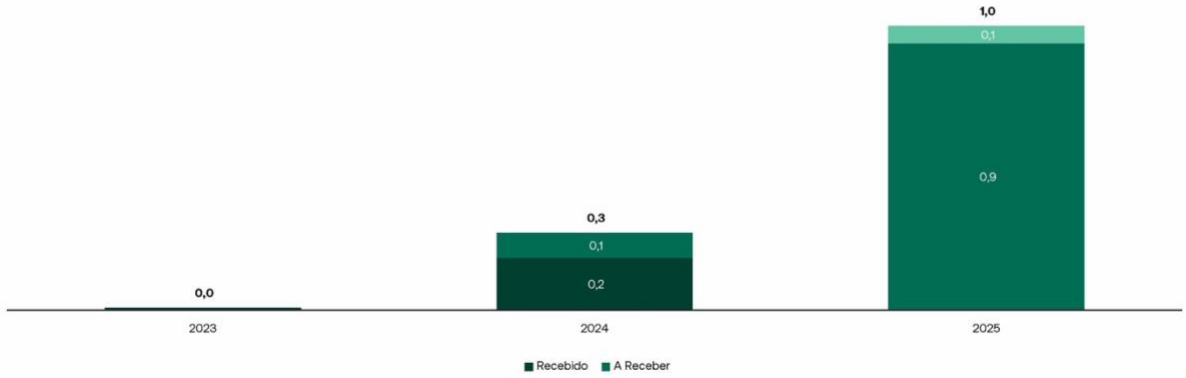


MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Recebíveis Performados (R$ MM) | Tropicale Residence

Recebido	0,2
A Receber	8,0



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Green Coast Residence

- **Localização:** Indaial/SC
- **Data do Lançamento:** Janeiro/2021
- **Andamento da Obra:** 53,5% da obra em Outubro/2025
- **Custo Total de Obras:** R$ 9,0 mm
- **Custo Remanescente:** R$ 4,2 mm
- **Unidades:** 64 unidades
- **VGV em Estoque:** R$ 7,2 MM
- **VGV Estimado (ex-permuta):** R$ 15,0 MM

Fotos do Empreendimento





Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Green Coast Residence













Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Green Coast Residence

Planta 1 – 50,14 m² de área privativa, 20,96 m² de área comum e 2 dormitórios

Projeto



Planta 2 – 51,02 m² de área privativa, 21,33 m² de área comum e 2 dormitórios

Projeto



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





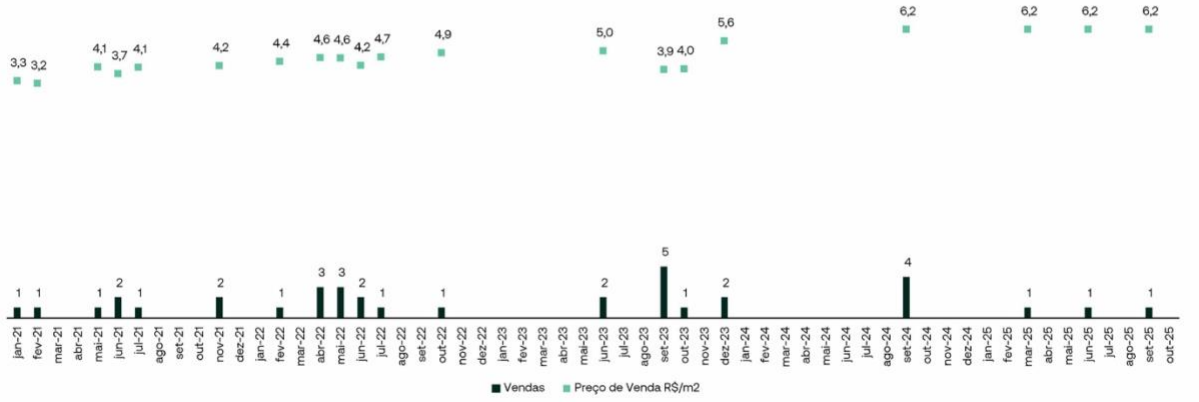
MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Venda de Estoque (R$ MM) | Green Coast Residence

Unidades Totais	64
Unidades Vendidas	33
Unidades em Estoque	23
Unidades Permutadas	8
% de Venda	58,9%
Data de Repasse	**ago-26**

65,6% de Venda



Fonte: Companhia

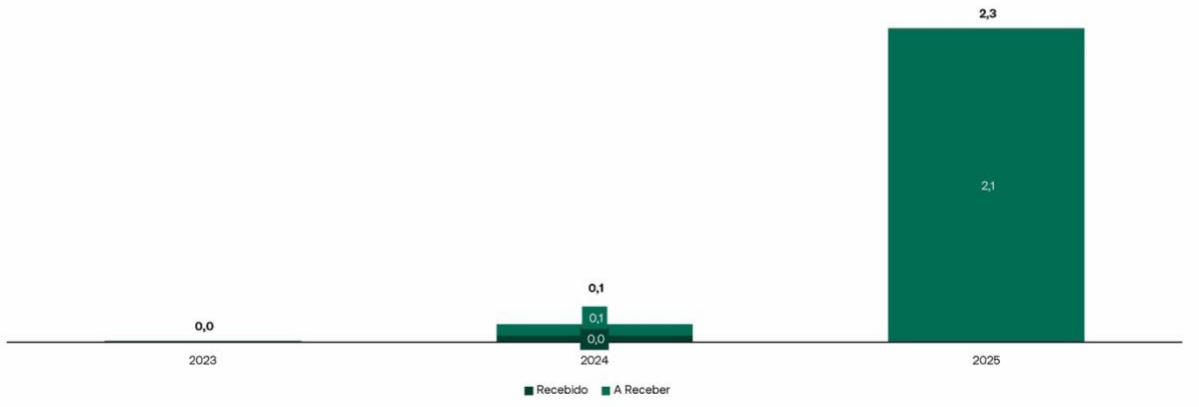
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Recebíveis Performados (R$ MM) | Green Coast Residence

Recebido	0,1
A Receber	7,7



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Hamburgo Residence

- **Localização:** Rio do Sul/SC
- **Data do Lançamento:** Julho/2021
- **Andamento da Obra:** 44,5% da obra em Outubro/2025
- **Custo Total de Obras:** R$ 10,0 mm
- **Custo Remanescente:** R$ 5,5 mm
- **Unidades:** 66 unidades
- **VGV em Estoque:** R$ 0,9 MM
- **VGV Estimado (ex-permuta):** R$ 10,7 MM

Fotos do Empreendimento




Fonte: Companhia

EQI investment banking 40

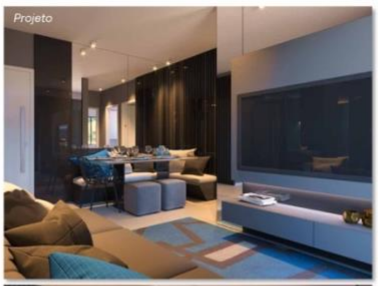
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Hamburgo Residence













Fonte: Companhia

EQI investment banking 41

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





Uso dos Recursos | Hamburgo Residence

Fonte: Companhia

Planta 1 – 54,66 m² de área privativa, 13,78 m² de área comum e 2 dormitórios

Projeto



Planta 2 – 53,43 m² de área privativa, 13,47 m² de área comum e 2 dormitórios

Projeto

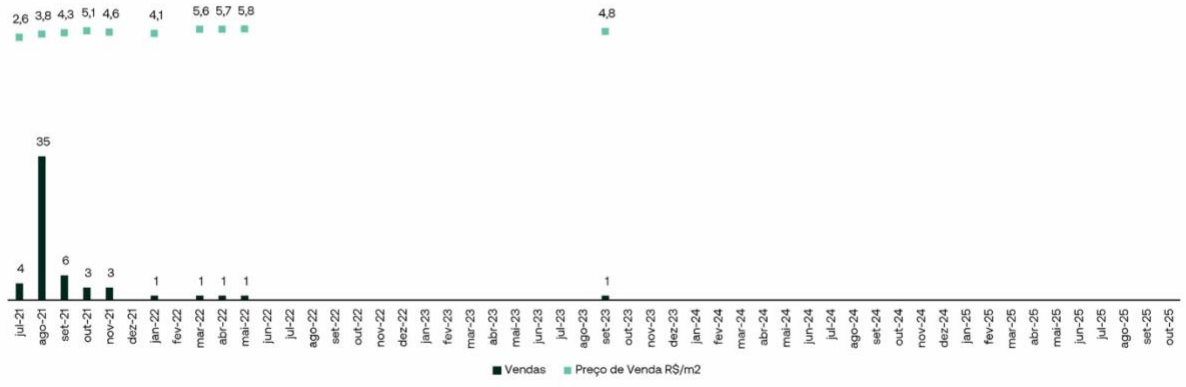


LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

Venda de Estoque (R$ MM) | Hamburgo Residence

Unidades Totais	66
Unidades Vendidas	56
Unidades em Estoque	4
Unidades Permutadas	6
% de Venda	93,3%
Data de Repasse	**fev-27**

96,8% de Venda



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



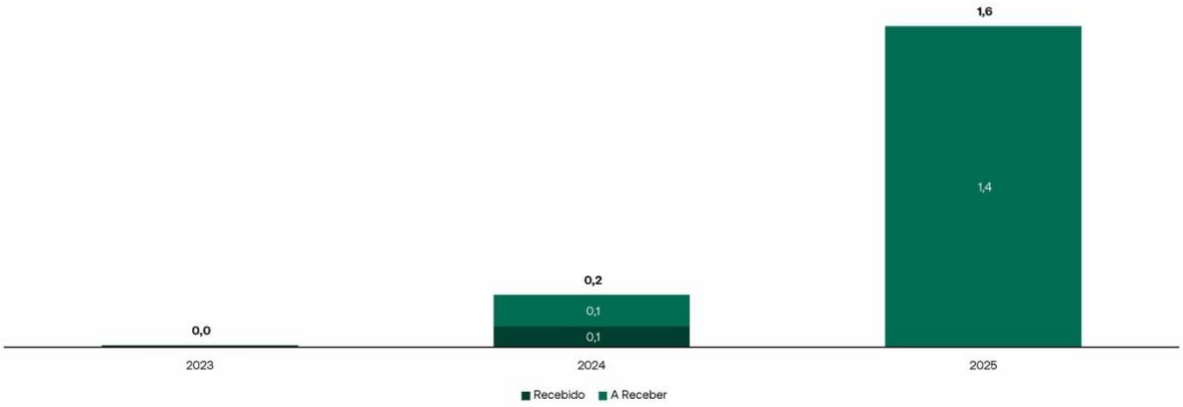


MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Recebíveis Performados (R$ MM) | Hamburgo Residence

Recebido	0,1
A Receber	9,7



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Gran Felicitá Home Club

- **Localização:** Navegantes/SC
- **Data do Lançamento:** Março/2023
- **Andamento da Obra:** 11,2% da obra em Outubro/2025
- **Custo Total de Obras:** R$ 76,8 mm
- **Custo Remanescente:** R$ 68,2 mm
- **Unidades:** 385 unidades
- **VGV em Estoque:** R$ 48,1 MM
- **VGV Estimado (ex-permuta):** R$ 137,0 MM

Fotos do Empreendimento





Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Gran Felicitá Home Club













Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Gran Felicitá Home Club

Planta 1 – 56,74 m² de área privativa, 8,89 m² de área comum e 2 dormitórios

Projeto



Planta 2 – 58,48 m² de área privativa, 9,17 m² de área comum e 2 dormitórios

Projeto



Planta 3 – 58,55 m² de área privativa, 9,18 m² de área comum e 2 dormitórios

Projeto



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

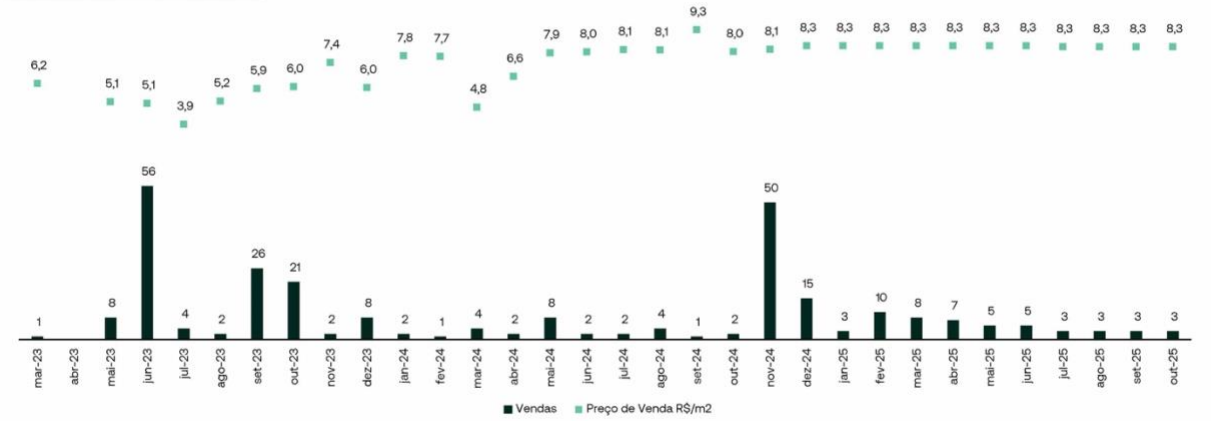




Venda de Estoque (R$ MM) | Gran Felicitá Home Club

Unidades Totais	385
Unidades Vendidas	241
Unidades em Estoque	98
Unidades Permutadas	46
% de Venda	71,1%
Data de Repasse	**out-28**

71,1% de Venda

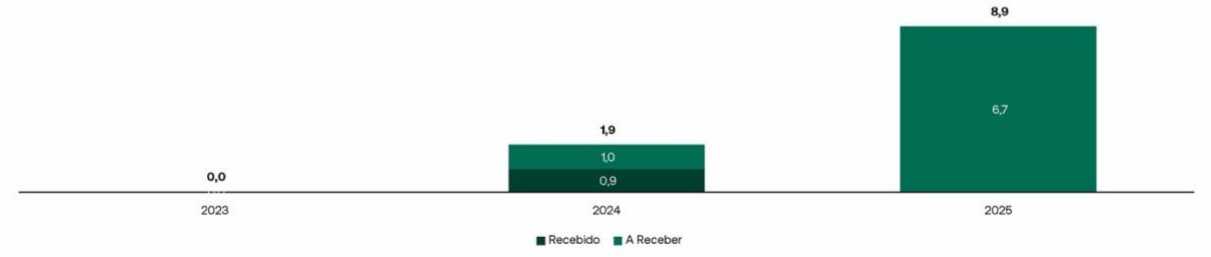


Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

Recebíveis Performados (R$ MM) | Gran Felicitá Home Club

Recebido	1,0
A Receber	87,9



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





Uso dos Recursos | Easy Up House

- **Localização:** Itajaí/SC
- **Data do Lançamento:** Maio/2023
- **Andamento da Obra:** 5,3% da obra em Outubro/2025
- **Custo Total de Obras:** R$ 46,7 MM
- **Custo Remanescente:** R$ 44,3 MM
- **Unidades:** 180 unidades
- **VGV em Estoque:** R$ 12,1 MM
- **VGV Estimado (ex-permuta):** R$ 73,2 MM

Fotos do Empreendimento




Fonte: Companhia

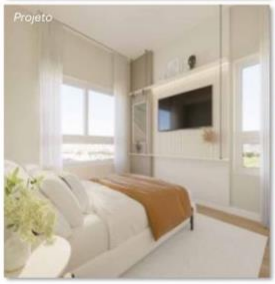
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

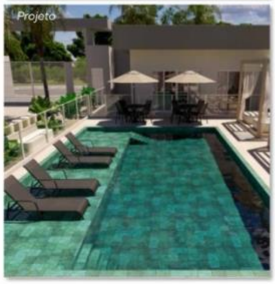
MATERIAL PUBLICITÁRIO
CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Easy Up House











Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Uso dos Recursos | Easy Up House

Planta 1 – 58,66 m² de área privativa, 24,07 m² de área comum, 1 dormitório e 1 suíte

Projeto



Planta 2 – 56,99 m² de área privativa, 23,36 m² de área comum, 1 dormitório e 1 suíte

Projeto



aFonte: Companhia

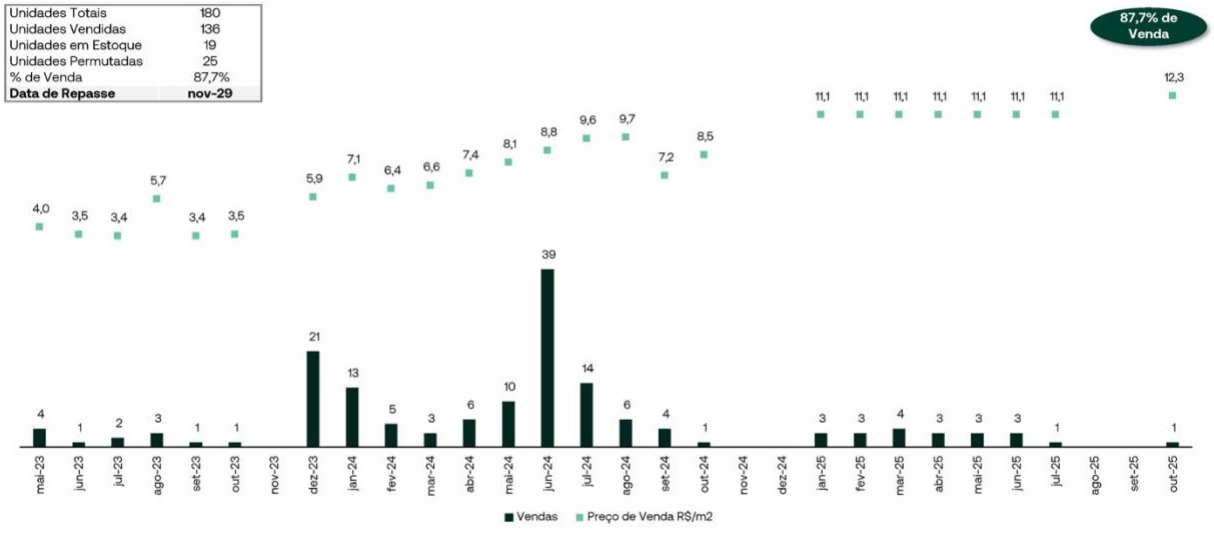
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Venda de Estoque (R$ MM) | Easy Up House

Unidades Totais	180
Unidades Vendidas	136
Unidades em Estoque	19
Unidades Permutadas	25
% de Venda	87,7%
Data de Repasse	**nov-29**



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



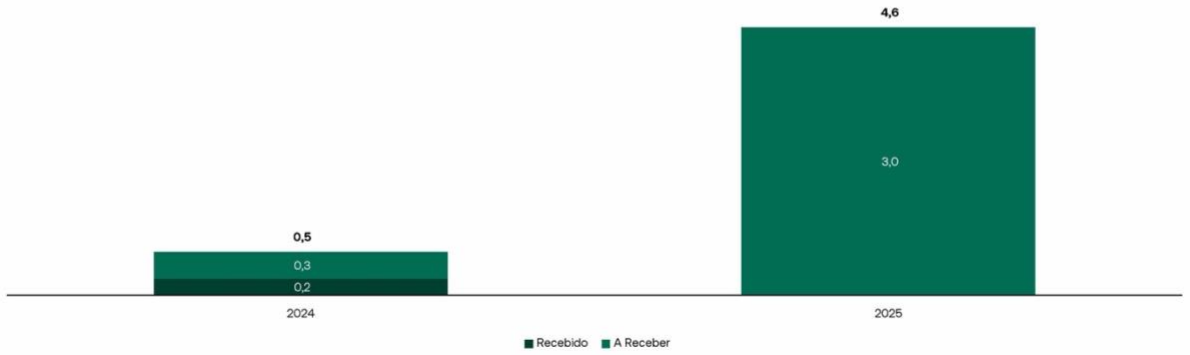


MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Recebíveis Performados (R$ MM) | Easy Up House

Recebido	0,2
A Receber	59,8



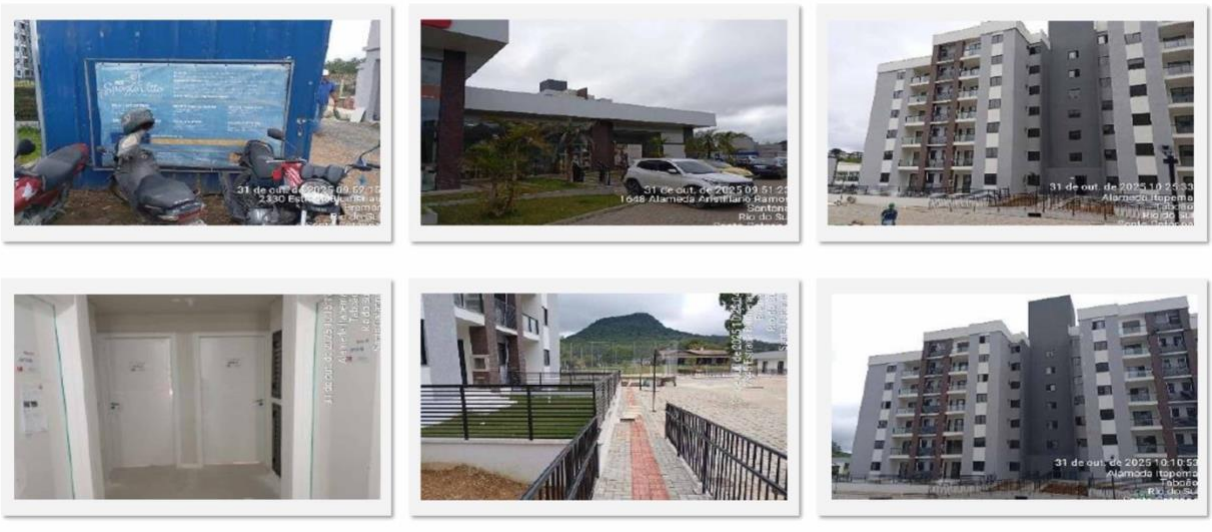
Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Andamento da Obra | Spazio Vitta Residencial



Fonte: Dexter Engenharia (Outubro de 2025)

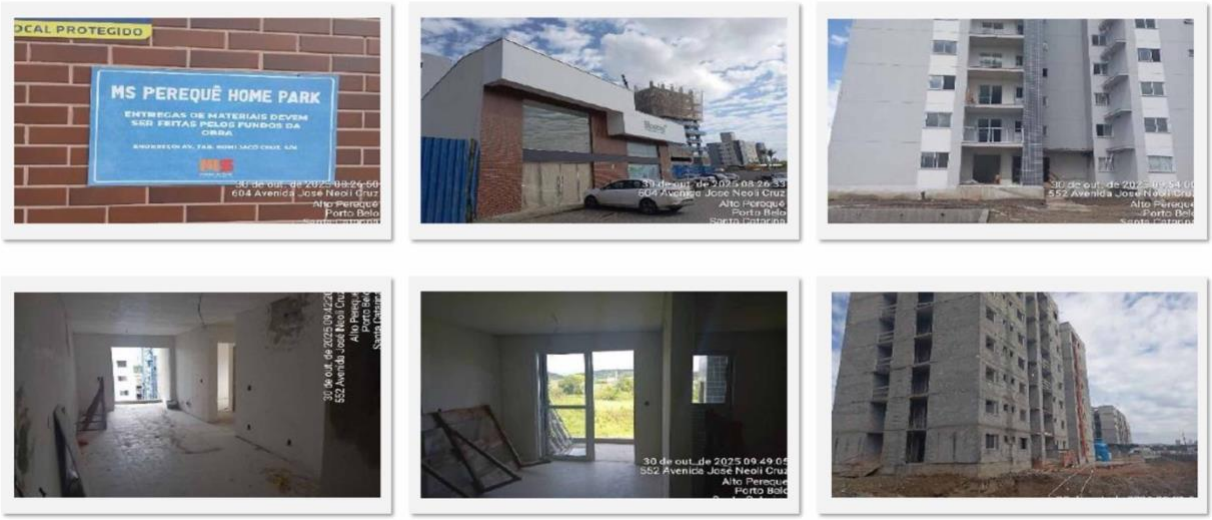
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Andamento da Obra | Perequê Home Park



Fonte: Dexter Engenharia (Outubro de 2025)

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Andamento da Obra | Tropicale Residence



Fonte: Dexter Engenharia (Outubro de 2025)

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Andamento da Obra | Hamburgo Residence









Fonte: Dexter Engenharia (Outubro de 2025)

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Andamento da Obra | Green Coast








Fonte: Dexter Engenharia (Outubro de 2025)

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.





MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Andamento da Obra | Gran Felicitá Home Club



Fonte: Dexter Engenharia (Outubro de 2025)

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONFIDENCIAL

Andamento da Obra | Easy Up House



Fonte: Dexter Engenharia (Outubro de 2025)

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA

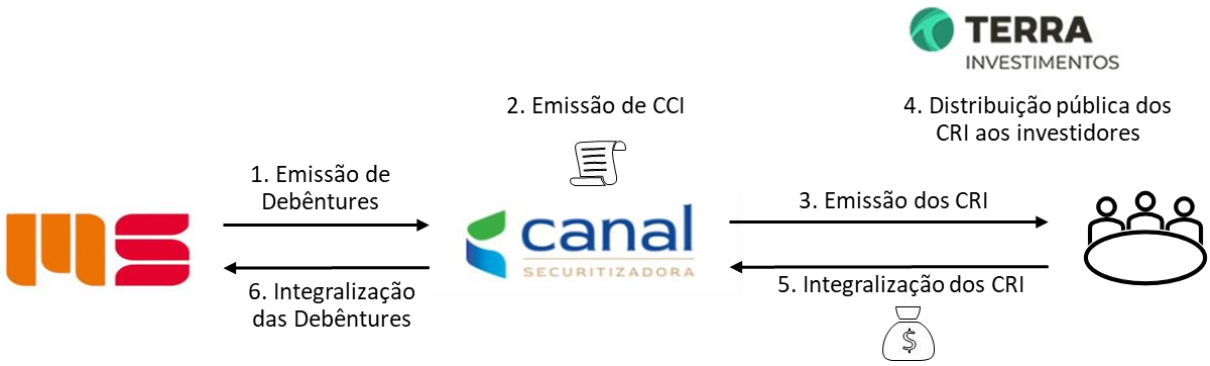




18.1. Informações Adicionais dos CRI Terceira Série

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da Emissão dos CRI Terceira Série:



1. A Devedora emite Debêntures, por meio da Escritura de Emissão, em favor da Securitizadora;

2. A Securitizadora emite Cédulas de Créditos Imobiliários para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures;

3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM nº 60 e da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;

4. Os CRI serão objeto de oferta pública coordenada pelo Coordenador Líder;

5. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos investidores; e

6. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, a título de integralização das Debêntures.

Duration do Título de Securitização

Os CRI Terceira Série têm *duration* equivalente a 5,10 anos.

*Valores considerando a integralização dos CRI Terceira Série na data prevista no cronograma da oferta.

18.2. Informações Adicionais da Devedora

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver

A Devedora atua principalmente no setor de incorporação imobiliária, com foco na concepção, desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimentos residenciais e comerciais em diversas regiões de Santa Catarina, especialmente na costa norte do estado. A empresa se destaca por sua atuação em áreas de alto potencial de valorização, com projetos que atendem tanto o mercado de alto e médio padrão.

Processos Produtivos:





Os processos produtivos da Devedora envolvem uma cadeia integrada de atividades que vão desde a aquisição de terrenos até a entrega final das unidades aos clientes. A empresa adota práticas de gestão de projetos de engenharia que incluem:

Planejamento e Aprovação de Projetos: Realiza um estudo detalhado de viabilidade econômica e técnica, seguido da aprovação dos projetos junto às autoridades locais, assegurando o cumprimento de todas as regulamentações urbanísticas e ambientais.

Execução de Obras: A construção é realizada com o acompanhamento de uma equipe de engenharia altamente qualificada, utilizando tecnologias avançadas e métodos construtivos modernos que garantem a qualidade e a durabilidade dos empreendimentos.

Sustentabilidade: A Devedora incorpora práticas sustentáveis em seus processos produtivos, como a gestão eficiente de resíduos, o uso de materiais de construção ecoeficientes, e a implementação de soluções que promovem a eficiência energética e o menor impacto ambiental.

Comercialização e Relacionamento com Clientes: A empresa tem uma abordagem de vendas personalizada, oferecendo aos clientes atendimento diferenciado e suporte em todas as etapas, desde a escolha da unidade até o pós-venda, garantindo a satisfação e a fidelização do cliente.

Mercado de Atuação:

A Devedora opera predominantemente no mercado imobiliário da região norte de Santa Catarina, uma área caracterizada por seu alto crescimento econômico e forte demanda por imóveis residenciais e comerciais. A empresa possui uma sólida reputação no mercado, reconhecida pela entrega de empreendimentos de alta qualidade e pelo cumprimento rigoroso dos prazos de entrega.

O mercado de atuação da Devedora inclui tanto grandes centros urbanos, como Itajaí e Blumenau, quanto cidades menores com alto potencial de valorização, como Barra Velha, Penha e Porto Belo. A estratégia da empresa é focada na expansão de sua atuação em áreas emergentes, acompanhando as tendências de crescimento demográfico e urbano na região.

A Devedora também acompanha de perto as condições macroeconômicas, ajustando sua estratégia de negócios conforme as flutuações do mercado imobiliário, garantindo assim a sustentabilidade e o crescimento contínuo da empresa.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios dos devedores

Mudanças Políticas ou Regulatórias

A Devedora pode ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores macroeconômicos cruciais, tais como:

Expansão ou Contração da Economia Brasileira: As taxas de crescimento do PIB influenciam diretamente a demanda por novos empreendimentos imobiliários. Em períodos de expansão econômica, a MS tende a observar um aumento na procura por imóveis, enquanto em tempos de contração, a demanda pode diminuir, afetando as vendas e o fluxo de caixa da empresa.

Inflação: A inflação impacta tanto os custos de construção quanto o poder de compra dos consumidores. No entanto, toda a carteira de contratos e a tabela de vendas da Devedora são corrigidas, no mínimo, pela inflação, o que ajuda a proteger a empresa contra perdas de valor real. Ainda assim, a alta inflação pode elevar os custos dos materiais de construção e da mão de obra, pressionando as margens de lucro.





Taxas de Câmbio: As flutuações nas taxas de câmbio podem afetar o custo de insumos importados e influenciar o interesse de investidores estrangeiros no mercado imobiliário brasileiro, embora a operação da MS seja predominantemente interna.

Taxas de Juros: O aumento das taxas de juros pode tornar o financiamento imobiliário mais caro para os consumidores, reduzindo a demanda por novos imóveis. Para a empresa, isso também pode aumentar o custo do capital, dificultando o financiamento de novos projetos.

Aumento do Desemprego: Níveis mais altos de desemprego podem reduzir a confiança do consumidor e sua capacidade de adquirir imóveis, impactando negativamente as vendas e a ocupação dos empreendimentos da MS.

Mudanças nas Leis Fiscais e Tributárias: Alterações na legislação fiscal e tributária podem impactar diretamente os custos operacionais e a rentabilidade dos projetos da MS. Mudanças na tributação de propriedades, nas alíquotas de impostos sobre a construção ou em incentivos fiscais podem afetar a viabilidade econômica de novos empreendimentos.

Liquidez dos Mercados Financeiros e de Capitais Domésticos: A disponibilidade de crédito e a liquidez dos mercados de capitais são essenciais para o financiamento dos projetos imobiliários da MS. Restrições de crédito ou crises de liquidez podem dificultar o acesso a financiamentos e atrasar ou inviabilizar novos lançamentos.

Restrições nas Remessas de Fundos ao Exterior: Embora a Devedora tenha um foco principalmente local, qualquer restrição na remessa de fundos ao exterior pode afetar a confiança dos investidores estrangeiros no mercado brasileiro, reduzindo investimentos no setor imobiliário.

Outros Fatores Políticos, Sociais e Econômicos: Fatores como instabilidade política, crise de confiança no governo, e eventos sociais ou econômicos adversos podem aumentar a volatilidade do mercado e impactar negativamente os negócios da MS.

Desastres Naturais ou de Origem Humana

Incêndios, desastres naturais ou de origem humana, e danos ambientais podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, prejudicando suas instalações e propriedades. Para mitigar esses riscos, todas as obras da Devedora possuem seguro de risco e engenharia, que cobrem danos imprevistos durante a execução dos projetos. Mesmo assim, esses eventos podem provocar atrasos nos projetos, aumento nos custos e possíveis perdas financeiras. A ocorrência de tais eventos imprevistos podem ter um efeito material adverso nos resultados operacionais da MS.

Regulamentação

A Devedora está sujeita à regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desenvolvimento e execução de suas atividades, incluindo aspectos ambientais e urbanísticos. Essas regulamentações podem impor contingências e custos adicionais para o cumprimento das normas, afetando potencialmente a rentabilidade dos projetos. Além disso, mudanças nas regulamentações ambientais podem impactar a viabilidade e o cronograma de novos empreendimentos.

Contratos relevantes celebrados pelos devedores

Não foram celebrados contratos relevantes pela Devedora e/ou suas controladas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros da Devedora e dos Fiadores Pessoa Jurídica referentes à dívida que será emitida para lastrear os CRI Terceira Série, quando houver dados públicos para cálculo

Nível de Endividamento da Devedora



Abaixo apresentamos tabela com o índice de endividamento da Devedora, com base nas demonstrações financeiras (DFs) da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. O índice de endividamento ora identificado corresponde ao resultado da divisão entre a soma do passivo circulante e o passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido.

Exercício Social	Passivo	Patrimônio Líquido	Indice de Endividamento
31/12/2024	R$ 218.357.942,00	R$ 2.445.611,00	89,286

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Índice Efetivo", os índices com base nas demonstrações financeiras (DFs) da Devedora. relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e, na coluna "Índice Ajustado pela Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 39.480.000,00).

Índices de Liquidez	Índice Efetivo em 31.12.2024	Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024
Índice de Liquidez Geral	0,912	0,927
Capital Circulante Líquido (a)	R$ 34.708.595,00	R$ 79.577.181,14
Índice de Liquidez Corrente (b)	1,318	1,728
Índice de Liquidez Seca (c)	0,827	1,237
Índice de Liquidez Imediata (d)	0,140	0,550

Índice de Atividade	Índice Efetivo em 31.12.2024	Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024
Índice de Atividade de Giro do Ativo Permanente (e)	43,526	43,526
Prazo médio de Cobrança	303,003	303,003
Prazo médio de Pagamento	90,918	90,918
índice de Atividade de Giro do Ativo Total (f)	0,1889	0,1682

Índice de Endividamento	Índice Efetivo em 31.12.2024	Índice Ajustado pela Oferta em 31.12.2024
Índice de Endividamento Geral (g)	59,86%	64,25%
Composição do Endividamento	50,05%	41,52%
Índice de Grau de Endividamento (h)	89,286	107,632

Impacto nos indicadores financeiros da Devedora e dos Fiadores Pessoas Jurídicas referentes à dívida que será emitida para lastrear os CRI Terceira Série

Conforme indicado do item 12.4, na página 82 deste Prospecto.

Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes da MS acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto relativas às demonstrações financeiras publicadas pela Devedora

Não foi obtida carta conforto acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto relativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, publicadas pela Devedora.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida

Os serviços de incorporação representam 99,86% da sua Receita Liquida. Os outros 0,14% são referentes a serviços de administração.





Fiadores

Abrangência da Fiança, em valor e/ou percentual, em relação à totalidade do lastro dos títulos de securitização

A abrangência da Fiança em relação ao lastro dos CRI corresponde, observado as condições e limites previstos na Escritura de Emissão:

(i) no caso dos Fiadores Pessoas Jurídicas, são solidariamente responsáveis, entre si e com a Companhia, pelo pagamento integral e/ou parcial das Obrigações Garantidas, conforme o caso; e

(ii) no caso dos Fiadores Pessoas Físicas, a Fiança prestada por cada Fiador Pessoa Física está limitada a até 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

Prazo da Fiança

A Fiança permanecerá válida e eficaz até o completo, efetivo e irrevogável pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, incluindo eventuais aditamentos, alterações, novações, reestruturações ou modificações das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação.

Para fins do artigo 835 do Código Civil, a Fiança tem prazo determinado até a data da quitação integral das Obrigações Garantidas.

Descrição dos eventos previstos para exequibilidade da Fiança

A Fiança poderá ser executada sempre que ocorrer inadimplemento parcial ou total das Obrigações Garantidas pela Companhia. Constatado o inadimplemento, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Debenturista, conforme o caso, enviará comunicação escrita aos Fiadores, que deverão efetuar o pagamento no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dessa notificação.



ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA
ANEXO II	CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA AGBEM
ANEXO III	CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA MEL
ANEXO IV	CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DAN
ANEXO V	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA
ANEXO VI	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA
ANEXO VII	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA AGBEM
ANEXO VIII	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA MEL
ANEXO IX	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA DAN
ANEXO X	CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA
ANEXO XI	ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO XII	ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO XIII	ESCRITURA PÚBLICA MS INCORPORADORA
ANEXO XIV	ESCRITURA PÚBLICA MS PEREQUÊ
ANEXO XV	ESCRITURA PÚBLICA MS EASY UP
ANEXO XVI	ESCRITURA PÚBLICA MS GREEN COAST
ANEXO XVII	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
ANEXO XVIII	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MS INCORPORADORA
ANEXO XIX	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MS PEREQUÊ
ANEXO XX	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MS EASY UP E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO XXI	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA GREEN COAST
ANEXO XXII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO XXIII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO XXIV	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO XXV	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO
ANEXO XXVI	CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA





ANEXO I

CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA



MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 com relatório dos auditores independentes





MS Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanços patrimoniais..... 4

Demonstrações dos resultados 6

Demonstrações dos resultados abrangentes..... 7

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... 8

Demonstrações dos fluxos de caixa 9

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas... 10



TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Diretores e Sócios da
MS Incorporadora S.A.
Rio do Sul - SC

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **MS Incorporadora S.A.** ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, que compreendem os balanços patrimoniais, em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Saldos iniciais

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.20, a Companhia adota o método POC – Percentage of Completion – para o reconhecimento da receita e dos custos relacionados à atividade de incorporação imobiliária, conforme prática usual no setor. Durante o exercício de 2023, a Companhia ainda não dispunha de uma metodologia formal e suficientemente documentada para aferição da evolução física das obras que subsidiasse de forma consistente os percentuais utilizados no cálculo do POC. Em razão disso, não nos foi possível obter evidência apropriada e suficiente quanto à razoabilidade dos saldos apresentados, em 31 de dezembro de 2023, nas rubricas de "Contas a Receber", "Estoques", "Receita a Apropriar" e "Custos a Apropriar", os quais estão apresentados para fins comparativos nas demonstrações de 2024.

Durante o exercício de 2024, a Companhia aprimorou significativamente seus controles e procedimentos de mensuração, inclusive com a contratação de laudos técnicos independentes emitidos por consultorias de engenharia especializadas, os quais possibilitaram validar de forma objetiva a evolução física de todas as obras em andamento. Dessa forma, os saldos acumulados nas referidas rubricas, em 31 de dezembro de 2024, foram adequadamente testados e refletem a situação patrimonial e de resultado da Companhia nesta data.

Contudo, considerando que não foi possível comprovar com segurança a correta mensuração do percentual de execução física das obras em 31 de dezembro de 2023, não podemos assegurar que não tenham ocorrido variações relevantes nos montantes apropriados ao resultado de 2024, em função de eventuais distorções nos saldos iniciais. Esta circunstância representa uma limitação no escopo de nossos trabalhos exclusivamente em relação aos efeitos que possam decorrer desses saldos comparativos.

Ativo intangível – marcas

De acordo com a nota explicativa 2.13, no exercício de 2015, a Companhia realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rúbrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido. No entanto, é importante mencionar que o Comitê de Pronunciamento Contábeis, em sua norma CPC 04 (R1) - Ativo Intangível, especificamente no item 62, estabelece que marcas geradas internamente não devem ser reconhecidas como ativos intangíveis. Portanto, o ativo da Companhia e consequentemente, seu patrimônio líquido, estão registrados a maior no montante de R$ 20.120.000, líquidos de efeito tributários.

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 com ressalva.



TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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 de a companhia 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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, tomadas em conjunto, 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:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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 companhia.b
- 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 companhia. 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 Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Blumenau (SC), 30 de abril de 2025

TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-03.22.67/O-1

ADERBAL ALFONSO HOPPE
Sócio - Contador - CRC 1SC020036/0-8 T-SP

ADERBAL ALFONSO HOPPE:54156025004

Assinado de forma digital por ADERBAL ALFONSO HOPPE:54156025004
Dados: 2025.04.30 16:52:00 -03'00'



MS INCORPORADORA S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Nota**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	**4**	**9.029.976**	15.725.463	**15.284.515**	19.993.634
Contas a receber de clientes	**5**	**20.366.948**	19.930.837	**57.212.728**	40.259.334
Adiantamento a fornecedores		**1.160.058**	656.857	**2.781.051**	1.062.357
Impostos a recuperar		**255.197**	177.011	**705.836**	567.970
Outras contas a receber		**183.880**	331.493	**295.879**	343.493
Estoques	**6**	**9.610.072**	9.925.421	**53.662.811**	27.092.388
Despesas antecipadas	**7**	**4.539.240**	3.182.364	**14.047.579**	12.430.221
Total do ativo circulante		**45.145.371**	49.929.446	**143.990.399**	101.749.397
Não circulante					
Aplicações financeiras		**11.957.066**	5.427.512	**11.957.066**	5.427.512
Contas a receber de clientes	**5**	**12.891.559**	12.185.549	**33.534.730**	34.536.849
Partes relacionadas/consórcios	**8**	**31.250.316**	20.639.568	**7.148.163**	6.491.069
Outras contas a receber		**1.476.691**	1.324.268	**1.476.690**	1.346.768
Investimentos	**9**	**37.276.230**	36.136.994	**993.092**	2.115.056
Imobilizado	**10**	**1.583.413**	1.074.583	**1.583.413**	1.074.583
Intangível		**20.120.000**	20.120.000	**20.120.000**	20.120.000
Total do ativo não circulante		**116.555.275**	96.908.474	**76.813.154**	71.111.837
Total do ativo		**161.700.646**	146.837.920	**220.803.553**	172.861.234

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



MS INCORPORADORA S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
Passivo	**Nota**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Circulante					
Fornecedores		**7.822.112**	5.022.383	**14.766.827**	10.027.364
Empréstimos e financiamentos bancários	**11**	**7.699.182**	5.755.177	**7.699.182**	5.755.177
Empréstimos pessoas ligadas	**12**	**2.052.372**	2.323.728	**3.667.149**	9.114.344
Obrigações por emissão de debênture	**13**	**-**	5.468.262	**-**	5.468.262
Obrigações socias e trabalhistas	**14**	**37.765**	61.318	**145.962**	149.774
Obrigações tributárias	**14**	**1.198.126**	1.044.286	**2.764.005**	2.484.809
Adiantamento de clientes	**15**	**19.786.616**	12.243.142	**59.208.122**	33.191.197
Outras contas a pagar		**5.471.519**	5.330.804	**19.590.558**	6.819.196
Obrigações societárias		**1.440.000**	1.440.000	**1.440.000**	1.440.000
Total do passivo circulante		**45.507.690**	38.689.100	**109.281.804**	74.450.123
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos bancários	**11**	**14.902.368**	14.171.440	**14.902.368**	14.171.440
Empréstimos pessoas ligadas	**12**	**29.726.726**	21.484.894	**3.048.617**	5.398.153
Obrigações por emissão de debênture	**13**	**63.645.508**	50.048.178	**77.719.737**	50.048.178
Obrigações tributárias	**14**	**3.123.936**	2.128.330	**6.622.182**	4.267.630
Outras contas a pagar		**2.000.000**	2.000.000	**6.200.000**	5.581.722
Provisão p/ invés. participações societárias		**875.124**	-	**-**	-
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	**21**	**583.234**	306.188	**583.234**	306.188
Total do passivo não circulante		**114.856.896**	90.139.030	**109.076.138**	79.773.311
Patrimônio líquido	**16**				
Capital social		**8.429.674**	8.429.674	**8.429.674**	8.429.674
Ajustes de avaliação patrimonial		**20.120.000**	20.120.000	**20.120.000**	20.120.000
Adiantamento para aumento de capital		**-**	2.040.576	**-**	2.040.576
Prejuízos acumulados		**(27.213.615)**	(12.580.460)	**(27.213.615)**	(12.580.460)
Total do patrimônio líquido		**1.336.060**	18.009.790	**1.336.060**	18.009.790
Participação dos não controladores		**-**	-	**1.109.552**	628.010
Patrimônio líquido e partic. dos não controladores		**1.336.060**	18.009.790	**2.445.611**	18.637.800
Total passivo e do patrimônio líquido		**161.700.646**	146.837.920	**220.803.553**	172.861.234

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos resultados
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora 2024	Controladora 2023		Consolidado 2024	Consolidado 2023
Receita operacional líquida	17	**16.753.642**	16.569.262		**68.918.985**	40.950.599
Custo dos imóveis vendidos		**(16.993.169)**	(14.955.004)		**(59.283.197)**	(32.384.145)
Lucro bruto operacional		**(239.527)**	1.614.258		**9.635.788**	8.566.454
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas comerciais	18	**(2.324.341)**	(2.235.923)		**(4.748.275)**	(3.761.967)
Despesas administrativas	18	**(4.693.457)**	(4.320.753)		**(10.148.161)**	(9.198.945)
Outras receitas operacionais	20	**334.741**	370.698		**276.355**	450.045
Outros custos operacionais	20	**(716.247)**	(463.656)		**(1.047.349)**	(644.417)
Resultado equivalência patrimonial		**(221.988)**	(278.083)		**(1.178.942)**	(89.089)
Total das receitas (despesas) operacionais		**(7.621.293)**	(6.927.717)		**(16.846.373)**	(13.244.373)
Lucro / (prejuízo) antes do resultado financeiro e do IRPJ e CSLL		**(7.860.820)**	(5.313.459)		**(7.210.585)**	(4.677.919)
Receitas financeiras		**2.353.282**	2.858.230		**3.010.500**	2.983.476
Despesas financeiras		**(8.373.762)**	(9.640.558)		**(9.065.469)**	(10.247.806)
Resultado financeiro líquido	19	**(6.020.480)**	(6.782.328)		**(6.054.969)**	(7.264.330)
Lucro / (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL		**(13.881.300)**	(12.095.787)		**(13.265.554)**	(11.942.249)
Imposto de renda e contribuição social		**(762.705)**	(861.022)		**(906.909)**	(903.403)
Resultado líquido do exercício		**(14.644.005)**	(12.956.809)	#	**(14.172.464)**	(12.845.652)
Aos Acionistas não controladores		**-**	-		**471.541**	111.157
Aos acionistas da controladora		**(14.644.005)**	(12.956.809)		**(14.644.005)**	(12.956.809)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Controladora	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Resultado líquido do exercício	**(14.644.005)**	(12.956.809)	**(14.172.464)**	(12.845.652)
(+/-) Correção de erros e mudanças de políticas contábeis	**-**	-	**-**	-
(+/-) Outros resultados abrangentes	**-**	-	**-**	-
Total de outros resultados abrangentes do exercício	**(14.644.005)**	(12.956.809)	**(14.172.464)**	(12.845.652)
Lucro ou prejuízo líquido atribuível aos:				
Aos acionistas não controladores	**-**	-	**471.541**	111.157
Aos acionistas da controladora	**-**	(12.956.809)	**(14.644.005)**	(12.956.809)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	AFAC	Reserva legal	Lucros/(-) prejuízos acumulados	Lucros a Disposição dos Acionistas	Ajustes de avaliação patrimonial	Total controladora	Participação não controladores	Total consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (Não auditado)	4.000.000	-	376.349	-	4.429.674	20.120.000	28.926.023	504.853	29.430.877
Resultado do exercício 2023	-	-	-	(12.956.809)	-	-	(12.956.809)	111.157	(12.845.652)
AFAC	-	2.040.576	-	-	-	-	2.040.576	-	2.040.576
Transações no capital	4.429.674	-	(376.349)	376.349	(4.429.674)	-	-	12.000	12.000
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.429.674	2.040.576	-	(12.580.460)	-	20.120.000	18.009.790	628.010	18.637.801
Resultado do exercício 2024	**-**	**-**	**-**	**(14.644.005)**	**-**	**-**	**(14.644.005)**	**471.541**	**(14.172.464)**
AFAC	**-**	**(2.040.576)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(2.040.576)**	**-**	**(2.040.576)**
Transações no capital	**-**	-	-	**10.850**	**-**	**-**	**10.850**	**10.000**	**20.850**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**8.429.674**	**-**	**-**	**(27.213.615)**	**-**	**20.120.000**	**1.336.060**	**1.109.552**	**2.445.611**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.









MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	**(14.644.005)**	(12.956.809)	**(14.172.464)**	(12.845.652)
Depreciação e amortização	**108.770**	63.279	**108.770**	63.279
Resultado equivalência patrimonial	**221.988**	278.083	**1.178.942**	89.089
Baixa de imobilizado	**-**	5.472	**-**	5.472
Provisões para contingências	**277.047**	306.188	**277.047**	306.188
Ajuste de exercícios anteriores	**-**	-	**10.000**	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	**(14.036.200)**	(12.303.787)	**(12.597.705)**	(12.381.624)
Aumento/(redução) em ativos				
Contas a receber	**(1.142.122)**	1.943.495	**(15.951.275)**	(841.801)
Estoques de imóveis	**315.349**	(3.711.182)	**(26.570.423)**	(8.520.231)
Partes relacionadas	**(10.610.748)**	(12.546.174)	**(657.093)**	(5.099.442)
Outras contas a receber	**(586.196)**	(442.032)	**(1.938.869)**	(896.243)
Despesas antecipadas	**(1.356.876)**	(1.103.245)	**(1.617.358)**	(7.418.592)
Aumento/(redução) passivos				
Fornecedores	**2.799.730**	(92.254)	**4.739.462**	317.801
Obrigações sociais e trabalhistas	**(23.553)**	4.570	**(3.812)**	(42.470)
Obrigações tributarias	**1.149.446**	1.509.020	**2.633.748**	3.044.933
Outras contas a pagar	**7.684.188**	14.088.592	**39.406.565**	28.489.694
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais	**(15.806.983)**	(12.652.997)	**(12.556.761)**	(3.347.975)
Atividades de investimentos				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	**(617.599)**	(107.578)	**(617.599)**	(107.578)
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	**(2.040.576)**	2.040.576	**(2.040.576)**	2.040.576
Investimentos - participações societárias	**(450.000)**	5.314.616	**-**	5.603.649
Investimentos em cota capital	**(44.938)**		**(68.180)**	
Dividendos recebidos	**19.689**	10.086	**22.052**	12.767
Caixa gerado (aplicado) nas atividades investimento	**(3.133.424)**	7.257.700	**(2.704.303)**	7.549.414
Atividades de empréstimos e financiamentos				
Pagamento de dividendos	**-**	(455.750)	**-**	(455.750)
Captação de empréstimos e debêntures	**85.561.507**	81.199.358	**77.344.816**	58.814.628
Pagamento de empréstimos e debêntures	**(77.996.615)**	(75.776.422)	**(72.659.567)**	(58.831.962)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	**11.209.583**	14.063.987	**12.396.251**	14.138.880
Caixa gerado (aplicado) nas atividades empréstimos	**18.774.476**	19.031.174	**17.081.499**	13.665.796
Aumento/(redução) liquida em caixa e equivalentes de caixa	**(165.932)**	13.635.876	**1.820.436**	17.867.235
No início do período	**21.152.975**	7.517.099	**25.421.146**	7.553.911
No final do período	**20.987.043**	21.152.975	**27.241.582**	25.421.146
Aumento/(redução) liquida em caixa e equivalentes de caixa	**(165.932)**	13.635.876	**1.820.436**	17.867.235

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas ás demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Companhia MS Incorporadora S.A é uma sociedade anonima de capital fechado, inscrita no CNPJ nº 05.289.609/0001-46, foi constituída em 03/09/2002. Em 24/02/2023 alterou sua razão social de Melchioretto Sandri Engenharia S.A para MS Incorporadora S.A. Possui sua sede no endereço Alameda Bela Aliança, nº 250, Rio do Sul/SC e seu campo de atuação abrange o Estado de Santa Catarina.

A Companhia tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e como atividades secundárias a prestação de serviços de projetos de engenharia civil; obras de construções civis; incorporações e locações de prédios próprios; compra e venda de bens imóveis próprios; serviços com mão de obra própria e/ou contratada com terceiros em obras de construção civil e drenagem e pavimentação de pátios.

A Companhia é optante pelo lucro presumido e seus empreendimentos são submetidos ao regime de patrimônio de afetação, com isto fez adoção ao RET – Regime Especial de Tributação.

1.1 Estágio das obras atuais da companhia

A Companhia encerrou o ano de 2024 com 44 empreendimentos entregues desde o início de suas atividades, totalizando 4.051 apartamentos entregues. Em execução possui 16 empreendimentos, com 2.262 apartamentos e 04 salas comerciais, nas cidades de Rio do Sul, Gaspar, Indaial, Navegantes, Tijucas, Porto Belo, Barra Velha e Blumenau. Em fase de projetos, com contrato de permuta assinados e ou escritura pública já emitida, são 9 empreendimentos, totalizando 2.138 apartamentos e 28 salas comerciais, nas cidades de Porto Belo, Itapema, Balneário Piçarras, Camboriú, Blumenau, Pomerode, Indaial, todas no estado de Santa Catarina..

2. Resumo das principais políticas financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), os termos da NBC TG 1000 (R1) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), e que evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais são consistentes com as utilizadas pela Administração em sua gestão.

As demonstrações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.



As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente.

a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações contábeis individuais quanto nas informações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre debêntures e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos e estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas como imóveis a comercializar. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção. Nas demonstrações financeiras consolidadas, estas capitalizações estão apresentadas na rubrica de imóveis a comercializar, e são levadas à rubrica de custos das unidades vendidas no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas informações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia e aplicadas com uniformidade entre os períodos.

A participação societária no resultado das controladas é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em suas sociedades controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento de balanço, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.



b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, 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.

A Companhia participa atualmente de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs").

c) Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da Companhia continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.3 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (as SPEs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e são interrompidas a partir da data em que o controle termina.

Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com o da controladora, e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas, sendo consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.



As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas, cuja participação percentual na data destas informações contábeis é assim composta:

	Percentual de Participação	
Controladas	**2024**	**2023**
MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda	**99,84%**	99,84%
Green Coast Residence Empreendimentos Ltda	**99,18%**	99,18%
MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda	**90%**	90%
MS Botanical Park Empreendimentos Ltda	**90%**	90%
MS Live Residence Empreendimentos Ltda	**90%**	90%
MS Lake Residence Empreendimentos Ltda	**90%**	90%
MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda	**90%**	90%
MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda	**90%**	90%
MS Itajuba Empreendimentos Ltda	**90%**	90%
MS Riversidade Residence Empreendimentos Ltda	**99%**	99%
MS Viva Citta Empreendimentos Ltda	**99%**	99%
MS One Ocean Empreendimentos Ltda	**99%**	99%
MS Reserva Porto Belo Up House Ltda	**90%**	-
MS Jardim Porto Belo Up House Ltda	**90%**	90%
MS Morretes Empreendimentos Ltda	**99%**	99%
MS Bogotá Empreendimentos Ltda	**99%**	99%
MS Sun Village Life Empreendimentos Ltda	**99%**	99%
MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda	**99%**	99%
MS North Soul House Empreendimentos Imobiliários Ltda	**99%**	99%
MS Space Up House Empreendimentos Ltda	**99%**	99%
MS Gran Felicita Home Club Ltda	**90%**	-
MS 2 Ltda	**90%**	-
MS 3 Ltda	**90%**	-
MS 4 Ltda	**90%**	-

b) Perda em controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter o controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.4 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse se caracterizar como uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.



2.5 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.6 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Os títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “empréstimos e financiamentos”, no passivo circulante.

2.7 Ativos financeiros

2.7.1 Classificação

a) Ativos Financeiros ao custo amortizado: são classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

b) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição especifica quanto a manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas destes ativos no modelo de negócios da Companhia.

c) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

2.7.2 Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.



2.8 Contas a receber

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, por meio do método da taxa efetiva de juros menos distrato.

2.9 Imóveis a comercializar e projetos em andamento

Os imóveis concluídos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou aquisição que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados diretamente a construção, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário) incorridos durante o período de construção, e os juros incidentes sobre debêntures, empréstimos e financiamentos (quando elegíveis), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".

O valor líquido realizável é o preço de venda, estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo dos terrenos permutados.

2.10 Despesas com vendas a apropriar

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica “Passivo a descoberto”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

2.11 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Empresa nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Empresa reconhece a parcela residual na rubrica “Passivo a descoberto”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Empresa constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

2.12 Imobilizado

Os itens do ativo imobilizado são mensurados pelo método do custo deduzido da respectiva depreciação e perdas por impairment, quando aplicável. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções que não geram aumento no benefício econômico futuro, são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada.



2.13 Intangível

Em 2015 foi realizada avaliação da Marca Melchioretto, a fim de evidenciarmos o valor desta em balanço patrimonial, sendo que a avaliação respeitou todos os critérios definidos pela legislação, a fim de ser possível tal registro em balanço contábil.

2.14 Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos não financeiro

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

2.15 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios.

2.16 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e, subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado. As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para estar pronto para uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que estes irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.17 Provisões

a) Provisões Gerais: uma provisão é reconhecida no balanço quando a Empresa tem uma obrigação ou potencial obrigação “legal” ou “não formalizada”, presente como consequência de um evento passado e é provável que recursos sejam exigidos para liquidar essa obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.





b) Provisões para riscos ficais, cíveis e trabalhistas: provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais

2.18 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre as receitas do lucro presumido. Aplica-se a alíquota de presunção de 8% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o IRPJ e a alíquota de presunção de 12% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o CSLL.

2.19 RET – Regime especial de Tributação

Conforme facultado pela legislação, a incorporação dos empreendimentos da Companhia estão submetidos ao regime da afetação, pelo qual o terreno objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão separados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação. Para fins de repartição de receita tributária, o percentual de 4%, fica assim dividido:

- COFINS: 1,71%
- PIS: 0,37%
- IRPJ: 1,26%
- CSLL: 0,66%

2.20 Reconhecimento das receitas

2.20.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Empresa aplicou o CPC 47, o qual estabelece procedimentos contábeis referente ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidade de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos de clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência de controle do bem ou serviço prometido. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação a qual se espera ter direito e esta 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 as obrigações de desempenho e 5) reconhecimento da receita.

A Empresa registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: 1) as partes aprovam o contrato; 2) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; 3) o contrato possuir substância comercial e 4) for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

a) Unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

b) Unidades não concluídas

Nas vendas de unidade não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido correspondente as unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado a medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o percentual de obra concluída de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante, na rubrica “Contas a Receber”. Os montantes recebidos com relação a venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados rubrica “Adiantamento de Clientes”.

- Os juros e variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, 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 receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida a tributação são calculadas e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença contábil.

- A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio de entrega de unidades imobiliárias. Os terrenos adquiridos pela Empresa são registrados como estoque. As receitas e despesas são apropriadas o percentual de obra concluída.

- As comissões sobre vendas são apropriadas conforme evolução da obra, o saldo não apropriado fica no grupo de despesas antecipadas.

- As demais despesas, como propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.20.2 Receita de Serviços

A receita de serviços é composta por serviços de administração de obras. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

2.20.3 Receita Financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de taxa efetiva de juros.



2.21 Novas normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão abaixo listadas:

- IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
- IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações
- Alterações ao CPC 18 Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial
- Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

A Empresa não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e não se espera que estas alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras.

2.22 Pronunciamentos novos ou revisados

Certas normas entraram em vigor no exercício findo em 2024, nenhuma delas teve impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas pelo menos anualmente. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.



A Empresa não apresenta no balanço de 2024 perda por valor recuperável de ativo.

Provisão para perdas de crédito esperados para contas a receber: a Empresa utiliza julgamento profissional para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato, e considerando a inadimplência histórica em níveis muito baixos, não constitui provisão para devedores duvidosos. A experiência histórica dos níveis baixos de inadimplência, bem como a previsão das condições econômicas, pode manter esse nível excelente de realização dos ativos recebíveis, como também podem não representar o valor real do cliente no futuro.

Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: a Empresa não reconheceu causas fiscais, cíveis e trabalhistas. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Bancos conta corrente	**2.590.067**	1.365.169	**5.043.802**	2.165.089
Aplicações Financeiras	**6.439.910**	14.360.294	**10.240.713**	17.828.545
	9.029.976	15.725.463	**15.284.515**	19.993.634

Os valores mantidos em caixa e equivalentes de caixa são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. A Empresa possui políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Clientes de incorporação e venda de imóveis	30.886.511	30.637.900	87.796.730	73.108.268
Clientes de prestação de serviços	114.944	55.346	59.973	55.346
Outros valores a receber	2.294.756	1.460.843	2.928.458	1.670.272
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa - PCLD	(37.703)	(37.703)	(37.703)	(37.703)
	33.258.507	**32.116.386**	**90.747.458**	**74.796.183**
Circulante	20.366.948	19.930.837	57.212.728	40.259.334
Não Circulante	12.891.559	12.185.549	33.534.730	34.536.849

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluidas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado a parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.





6. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Imóveis a comercializar	**6.785.553**	7.062.998	**44.285.004**	17.596.440
Imóveis em estudo e projetos	**2.554.017**	2.614.162	**8.360.075**	8.182.687
Bens destinados a venda	**270.502**	248.261	**1.017.732**	1.313.261
	9.610.072	9.925.421	**53.662.811**	27.092.388

Os saldos de estoque estão considerando apenas os custos incorridos, sendo que para projetos em estudo, os custos estão sendo alocados como projetos em andamento enquanto para unidades em construção está sendo realizado rateio das despesas conforme metragem proporcional por unidade (apartamento, sala comercial, vaga de garagem e depósitos). Sendo consideradas como estoque, aquelas unidades que não tem contrato de venda assinados.

7. Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Seguros a apropriar	97.974	143.468	261.330	221.210
Comissões a apropriar	4.441.266	3.038.897	13.786.249	9.028.766
Encargos financeiros a apropriar	-	-	-	3.180.245
	4.539.240	**3.182.364**	**14.047.579**	**12.430.221**

A Empresa mantêm seguros de risco de engenharia e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás.

As comissões sobre vendas são apropriadas conforme evolução da obra.

Os custos financeiros a apropriar referem-se a despesas pagas antecipadamente sobre contrato de nota comercial.



8. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
MS Empr. e Particpações Ltda	112.797	112.151	112.797	112.151
Toscana Construções Ltda	5.765.310	5.695.783	5.765.310	5.695.783
Sandri Tec Energia Ltda	54.688	24.434	54.688	24.434
Sam Realty Participações S.A	304.981	-	304.981	-
Marcos Melchioretto	37.767	37.767	37.767	37.767
Alexandre Melchioretto	108.358	-	108.358	-
Dan Participações Ltda	1.463	1.463	1.463	1.463
Daniela Melchioretto	70.914	-	70.914	-
Green Coast Residence Emp. Ltda	5.274.795	3.648.817	-	-
MS Avivah Residence Emp. Ltda	16.867.894	9.743.356	-	-
MS Botanical Park Emp. Ltda	-	288.788	-	-
MS Lake Residence Emp. Ltda	126.575	14.621	-	-
MS Smart	1.301.792		-	-
MS Riverside Residence Emp. Ltda	58.312	56.951	-	-
MS Viva Citta Emp. Ltda	409.264	334.651	-	-
MS Sun Village Life Emp. Ltda	65.970	61.481	-	-
MS North Soul House Emp. Imo. Ltda	79.273	61.430	-	-
Consórcios	610.163	557.875	691.883	619.471
	31.250.316	**20.639.568**	**7.148.163**	**6.491.069**

Os valores a receber de empresas ligadas estão registrados pelo custo histórico, sem correção de juros e sem prazo definido para recebimento.





MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas ás demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. **Investimentos**

Controladora

Controladas	Participação		Total do ativo	Total do passivo	Patrimonio Liquido	Lucro (prejuízo) do exercicio		Investimentos		Resultado de Equivalencia Patrimonial	
	2024	2023		2024		2024	2023	2024	2023	2024	2023
MS Perequê	**99,84%**	99,84%	**28.403.539**	**5.754.353**	**22.649.186**	**(4.263.376)**	(1.046.039)	**22.612.725**	26.869.280	**(4.256.555)**	(1.044.365)
Green Coast	**99,18%**	99,18%	**7.207.076**	**6.080.456**	**1.126.620**	**(281.223)**	(1.430)	**1.117.365**	1.396.282	**(278.917)**	(1.418)
MS Avivah	**90%**	90%	**20.564.123**	**20.370.742**	**193.381**	**(1.861.218)**	(511.013)	**174.043**	1.849.140	**(1.675.096)**	(459.911)
MS Botanical	**90%**	90%	**8.591.994**	**6.512.578**	**2.079.416**	**2.002.073**	(9.778)	**1.871.474**	69.609	**1.801.866**	(8.800)
MS Live	**90%**	90%	**4.303.523**	**5.211.973**	**(908.450)**	**(261.358)**	(368.267)	**-**	(582.383)	**(235.222)**	(331.440)
MS Riverside	**90%**	90%	**1.241.334**	**1.146.241**	**95.093**	**(396)**	(686)	**85.583**	85.939	**(356)**	(618)
MS Smart	**90%**	90%	**8.190.370**	**4.316.364**	**3.874.007**	**254.544**	1.398.461	**3.486.606**	3.257.516	**229.090**	1.258.615
MS Vivendas	**90%**	90%	**14.349.586**	**12.212.518**	**2.137.068**	**1.096.010**	1.083.115	**1.923.362**	936.952	**986.409**	974.804
MS Itajuba	**90%**	90%	**21.455.488**	**18.681.609**	**2.773.879**	**3.452.295**	(445.767)	**2.496.491**	(610.574)	**3.107.065**	(401.190)
MS 5 Ltda	**99%**	99%	**238**	**58.338**	**(58.100)**	**(154.373)**	(757)	**-**	95.310	**(152.829)**	(750)
MS Viva Citta	**99%**	99%	**999.352**	**925.042**	**74.310**	**(20.467)**	(2.260)	**73.567**	93.830	**(20.263)**	(2.237)
MS One Ocean	**99%**	99%	**20.907.542**	**20.737.397**	**170.145**	**185.198**	(92.834)	**168.444**	(14.903)	**183.346**	(91.906)
MS Reserva	**90%**	0%	**98.016**	**0,35**	**98.016**	**(1.984)**	-	**97.214**	-	**(1.786)**	-
MS Jardim Port	**90%**	90%	**2.539.055**	**2.441.668,49**	**97.386**	**(2.615)**	1	**96.648**	90.001	**(2.353,28)**	0,88
MS Via 406	**99%**	99%	**149.182**	**49.846**	**99.336**	**(498)**	(166)	**98.342**	98.836	**(493)**	(164)
MS Bogota	**99%**	99%	**98.544**	**7.104**	**91.439**	**(8.395)**	(166)	**90.525**	98.836	**(8.311)**	(164)
MS Sun Village	**99%**	99%	**171.856**	**72.802**	**99.054**	**(382)**	(377)	**98.064**	98.442	**(378)**	(373)
MS Easy Up	**99%**	99%	**9.941.391**	**8.607.870**	**1.333.521**	**1.304.678**	(70.391)	**1.320.186**	28.554	**1.291.632**	(69.687)
MS North	**99%**	99%	**678.211**	**591.241**	**86.970**	**(8.911)**	(3.051)	**77.100**	94.922	**(8.822)**	(3.021)
MS Space	**99%**	99%	**1.209.540**	**1.117.968**	**91.572**	**(842)**	(6.434)	**81.657**	91.490	**(834)**	(6.370)
MS Gran Felicit	**90%**	0%	**151**	**0,27**	**151**	**(192)**	-	**89.827**	-	**(173)**	-
MS 2 Ltda	**90%**	0%	**151**	**0,27**	**151**	**(24)**	-	**89.978**	-	**(22)**	-
MS 3 Ltda	**90%**	0%	**151**	**0,27**	**151**	**(24)**	-	**89.978**	-	**(22)**	-
MS 4 Ltda	**90%**	0%	**151**	**0,27**	**151**	**(24)**	-	**89.978**	-	**(22)**	-
			151.100.565	**114.896.112**	**36.204.453**	**1.428.495**	(77.837)	**36.329.158**	34.047.079	**956.954**	(188.994)
Coligadas											
Novo Vale	50%	50%	**-**	**-**	**-**	**(2.116.121)**	(13.128)	**-**	1.056.710	**(1.058.060)**	(6.564)
Toscana	50%	50%	**19.753.971**	**18.413.156**	**1.340.815**	**(241.764)**	(165.050)	**670.407**	791.289	**(120.882)**	(82.525)
Outras	-	-	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**276.665**	241.916	**-**	-
			19.753.971	**18.413.156**	**1.340.815**	**(2.357.885)**	(178.178)	**947.072**	2.089.915	**(1.178.942)**	(89.089)
Total			**170.854.536**	**133.309.268**	**37.545.268**	**(929.389)**	(256.016)	**37.276.230**	36.136.994	**(221.988)**	(278.083)

Consolidado

	Participação		Total do Ativo	Total do Passivo	Patrimonio Liquido	Lucro (Prejuízo) do Exercicio		Investimentos		Resultado de Equivalencia Patrimonial	
Coligadas	**2024**	**2023**		**2024**		**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Novo Vale	50%	50%	-	-	-	(2.116.121)	(13.128)	-	1.056.710	(1.058.060)	(6.564)
Toscana	50%	50%	19.753.971	18.413.156	1.340.815	(241.764)	(165.050)	670.407	791.289	(120.882)	(82.525)
Outras	-	-	-	-	-	-	-	322.684	267.056	-	-
Total			19.753.971	18.413.156	1.340.815	(2.357.885)	(178.178)	993.092	2.115.056	(1.178.942)	(89.089)

Estão registradas as participações em outras sociedades, podendo ser, coligadas e controladas, sendo reconhecidas via custo histórico e pela Equivalência Patrimonial.



10. Imobilizado

		Controladora			
	Taxa de depreciação	2023	Adições	Baixas	2024
Custo					
Veículos	20%	120.000	-	-	**120.000**
Móveis e utensílios	10%	224.861	**10.054**	-	**234.915**
Computadores e periféricos	20%	233.973	**87.698**	-	**321.671**
Máquinas e equipamentos	10%	326.055	**512.000**	-	**838.055**
Sistemas de comunicação	10%	41.597	**7.848**	-	**49.445**
Terrenos	0%	716.435	-	-	**716.435**
		1.662.921	**617.599**	-	**2.280.521**
Depreciação					
(-) Veículos	20%	(120.000)	-	-	**(120.000)**
(-) Móveis e utensílios	10%	(87.173)	-	**(19.607)**	**(106.780)**
(-) Computadores e periféricos	20%	(73.040)	-	**(45.873)**	**(118.914)**
(-) Máquinas e equipamentos	10%	(296.722)	-	**(35.848)**	**(332.570)**
(-) Sistemas de comunicação	10%	(11.402)	-	**(7.441)**	**(18.843)**
		(588.338)	-	**(108.770)**	**(697.108)**
Total Imobilizado		**1.074.583**	**617.599**	**(108.770)**	**1.583.413**

Os bens imobilizados são registrados pelo preço de custo histórico, tendo as taxas de depreciação pelo método linear, conforme definido pela legislação tributária brasileira.



11. Empréstimos e financiamentos

	Controladora					
	2024			2023		
Instituição	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Banco Daycoval	10.181	-	10.181	118.246	-	118.246
BMP Sociedade de Credito	228.482	3.136.242	3.364.724	-	-	-
Caixa Econômica Federal	1.730.626	789.437	2.520.062	996.361	1.084.860	2.081.221
Cecred Credcrea	171.068	369.765	540.833	158.471	528.236	686.707
CF Group Sociedade	207.368	2.480.327	2.687.694	-	-	-
Companhia Hipotecária Piratini	-	-	-	22.092	-	22.092
Intermedium	1.229.633	2.313.220	3.542.853	794.745	2.547.959	3.342.704
Pine	1.998.028	3.462.450	5.460.478	1.549.045	3.212.228	4.761.273
Red S/A	608.323	1.650.977	2.259.300	665.822	2.259.300	2.925.122
Safra	335.543	633.876	969.420	335.543	969.419	1.304.963
Sicoob	792.905	410.113	1.203.018	839.831	1.136.053	1.975.884
Sicred	2.544.917	4.730.837	7.275.754	2.559.082	5.366.976	7.926.058
Unicredi	531.045	835.168	1.366.213	506.400	1.145.373	1.651.773
Viacredi	344.033	695.232	1.039.265	278.093	973.325	1.251.418
(-) Juros e Encargos	(3.032.972)	(6.605.274)	(9.638.246)	(3.068.554)	(5.052.289)	(8.120.843)
Total Emp. Bancários	**7.699.182**	**14.902.368**	**22.601.550**	**5.755.177**	**14.171.440**	**19.926.617**

Estão registrados os valores captados de instituições bancárias.

12. Empréstimos pessoas ligadas

	Controladora					
	2024			2023		
Instituição	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
SPE´S	**-**	**26.678.108**	**26.678.108**	-	16.086.742	16.086.742
Pessoas Juridicas	**176.869**	**373.390**	**550.259**	204.888	4.529.384	4.734.272
Pessoas Fisicas	**769.148**	**1.907.117**	**2.676.264**	622.229	-	622.229
STF	**344.290**	**1.347.263**	**1.691.553**	349.290	1.646.654	1.995.945
Pontual Brasil	**-**	**-**	**-**	40.567	-	40.567
Red S/A	**-**	**-**	**-**	71.765	-	71.765
Sicoob Desc. Titulos	**-**	**-**	**-**	671.602	-	671.602
Tarisul Desc. Titulos	**347.596**	**-**	**347.596**	400.692	-	400.692
Credvale Desc. Titulos	**66.859**	**-**	**66.859**	35.126	-	35.126
Viacredi Desc. Titulos	**89.636**	**-**		-	-	-
Apoio Desc. Titulos	**120.202**	**-**		-	-	-
APG Desc. Titulos	**242.279**	**-**		-	-	-
(-) Juros e Encargos	**(104.507)**	**(579.152)**	**(683.659)**	(72.431)	(777.886)	(850.317)
Total Emp. Bancários	**2.052.372**	**29.726.726**	**31.326.980**	2.323.728	21.484.894	23.808.623



	Consolidado					
	2024			2023		
Instituição	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Pessoas Juridicas	1.394.324	373.390	1.767.714	3.835.143	4.529.384	8.364.527
Pessoas Fisicas	919.148	1.907.117	2.826.264	3.206.994	-	3.206.994
STF	344.290	1.347.263	1.691.553	349.290	1.646.654	1.995.945
Pontual Brasil	-	-	-	40.567	-	40.567
Red S/A	-	-	-	71.765	-	71.765
Sicoob Desc. Titulos	-	-	-	671.602	-	671.602
Tarisul Desc. Titulos	372.233	-	372.233	538.913	-	538.913
Credvale Desc. Titulos	66.859	-	66.859	35.126	-	35.126
Viacredi Desc. Titulos	89.636	-	89.636	-	-	-
Apoio Desc. Titulos	372.840	-	372.840	479.832	-	479.832
APG Desc. Titulos	242.279	-	242.279	-	-	-
(-) Juros e Encargos	(134.458)	(579.152)	(713.610)	(114.888)	(777.886)	(892.774)
Total Emp. Bancários	**3.667.149**	**3.048.617**	**6.715.767**	**9.114.344**	**5.398.153**	**14.512.497**

Estão registrados os valores captados de instituições não bancárias, sendo que os valores captados de empresas ligadas estão registrados como não circulante, uma vez que não possuem prazo pré-estabelecidos de vencimento.

13. Debênture e notas comerciais

		Controladora			
Base Securitizadora					
2ª Série	8,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	-	9.617.485
3ª Série	13,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	-	4.121.678
4ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	-	9.637.307
5ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	-	4.131.006
6ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	-	1.654.695
7ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	-	709.586
Canal Companhia de Securitização					
1ª e 2ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2023	10/2028	23.202.434	25.644.682
1ª Série	10,50% a.a. + IPCA	08/2024	10/2031	35.429.220	
Opea					
1ª Série	10,70% a.a + IPCA	10/2024	10/2031	5.013.854	25.644.682
TOTAL				**63.645.508**	**55.516.440**
Circulante				-	5.468.262
Não Circulante				63.645.508	50.048.178



		Consolidado			
Financiador/Credor	**Taxa Efetiva**	**Inicio**	**Vencimento**	**2024**	**2023**
Base Securitizadora					
2ª Série	8,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	-	9.617.485
3ª Série	13,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	-	4.121.678
4ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	-	9.637.307
5ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	-	4.131.006
6ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	-	1.654.695
7ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	-	709.586
Canal Companhia de Securitização					
1ª e 2ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2023	10/2028	23.202.434	25.644.682
1ª Série	10,50% a.a. + IPCA	08/2024	10/2031	35.429.220	
1ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2024	04/2028	9.789.663	
Opea					
1ª Série	10,70% a.a + IPCA	10/2024	10/2031	9.298.420	25.644.682
TOTAL				**77.719.737**	**55.516.440**
Circulante				-	5.468.262
Não Circulante				77.719.737	50.048.178

Os valores apresentados demonstram o valor líquido da operação.

14. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Impostos federais	4.151.466	3.073.348	8.842.005	6.406.598
Impostos municipais	173.008	99.268	546.593	345.841
Contribuição previdenciária	22.498	48.975	130.695	137.431
Provisões	3.904	3.545	3.904	3.545
Outros	8.951	8.798	8.951	8.798
	4.359.826	**3.233.934**	**9.532.148**	**6.902.213**
Circulante	1.235.891	1.105.604	2.909.967	2.634.583
Não Circulante	3.123.936	2.128.330	6.622.182	4.267.630

15. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Obrigações de permuta	2.499.602	2.919.050	22.063.409	8.706.907
Adiantamento de clientes (POC)	12.714.260	8.930.383	37.144.713	24.484.290
Adiantamento de clientes Monetário	4.572.755	440.457	-	-
	19.786.616	**12.289.890**	**59.208.122**	**33.191.197**



Os saldos são representados por valores recebidos antecipadamente decorrentes da venda de unidades imobiliárias de empreendimentos em excesso à evolução financeira dos imóveis em construção e incorporação.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da sociedade, totalmente subcrito e integralizado é de R$ 8.429.674,00 no valor nominal de R$ 1,00 cada.

b) Ajustes de avaliação patrimonial

No exercício de 2015, a controlada MS Incorporadora S.A.realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rúbrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido.

17. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Receita incorporação imobiliária	19.231.583	19.282.835	74.408.684	46.064.396
Prestação de serviço	60.000	60.000	60.000	60.000
(-) Devoluções e distratos	(1.781.408)	(2.083.124)	(2.817.609)	(3.452.769)
(-) Impostos sobre vendas	(756.532)	(690.449)	(2.732.091)	(1.721.028)
	16.753.642	**16.569.262**	**68.918.985**	**40.950.599**

As receitas de vendas são apropriadas pelo o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Deduções da receita são pagamentos dos impostos sobre faturamento do Regime Especial de Tributação (RET) bem como outros encargos tributários.



18. Despesa por natureza

a) Despesas administrativas	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Despesa com pessoal	425.116	171.750	436.917	171.929
Encargos sociais	46.711	18.028	51.111	26.226
Serviços profissionais	3.188.031	2.955.405	7.071.668	6.726.677
Materiais gerais	29.995	28.930	65.023	63.868
Despesas tributárias	161.443	252.937	522.638	311.399
Despesas com depreciação	50.331	63.279	108.770	63.279
Reparos e manutenções	161.141	129.558	416.309	284.820
Outras despesas administrativos	630.690	700.866	1.475.725	1.550.747
	4.693.457	**4.320.753**	**10.148.161**	**9.198.945**

São desembolsos e rateios de despesas efetuados referente a pagamento de salário, encargos, impostos, equipamentos de proteção individual, bem como a manutenção geral da Companhia, energia, água, telefonia, cartórios, manutenção de serviços contábeis, juridicos e sistemas.

b) Despesas comerciais	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Comissões sobre vendas	710.313	966.609	2.641.482	1.999.284
Propaganda, publicidades e eventos	895.753	704.606	1.277.011	1.197.974
Assessoria e consultoria comercial	304.530	-	416.037	-
Despesa com PCLD	-	37.703	-	37.703
Despesas com obras entregues	413.745	527.005	413.745	527.006
	2.324.341	**2.235.923**	**4.748.275**	**3.761.967**

São desembolsos com gastos com propaganda, publicidade, eventos e consultoria comercial dos emprendimentos e da Companhia, bem como apropriação de comissão sobre venda de imóveis em andamento e entregues.



19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	17.056	45.680	19.295	59.231
Juros ativos	52.648	41.138	156.747	62.909
Juros monetários ativos	7.767	0	8.413	344
Juros s/ capital próprio	17.858	16.494	20.221	18.000
Recuperação de despesas	478.318	449.615	541.296	461.221
Rendimentos de aplicações financeiras	1.779.634	2.305.303	2.264.528	2.381.771
	2.353.282	**2.858.230**	**3.010.500**	**2.983.476**
Despesas Financeiras				
Despesas bancárias	(231.737)	(315.957)	(268.388)	(339.845)
Desconto concedido	(261.940)	(480.343)	(418.617)	(535.947)
I.O.F	(52.333)	(147.288)	(60.633)	(157.149)
Juros passivos	(498.953)	(845.148)	(781.528)	(1.278.394)
Juros s/ emprestimos	(7.328.763)	(7.851.822)	(7.536.267)	(7.936.471)
	(8.373.726)	**(9.640.558)**	**(9.065.433)**	**(10.247.806)**
Resultado Financeiro	**(6.020.444)**	**(6.782.328)**	**(6.054.933)**	**(7.264.330)**

20. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
a) Outras receitas operacionais				
Resultado na Venda de Imob/Investimes	11.317	-	13.317	7.155
Dividendos Recebidos Cooperativas	32.578	44.944	46.957	47.029
Outras Receitas Operacionais	290.845	325.754	216.080	395.861
	334.741	**370.698**	**276.355**	**450.045**
b) Outras despesas operacionais				
Custo Baixa Imobilizado por Perda/Vend	-	(7.270)	(50.000)	(125.579)
Despesa c/ Provisão p/ Contigências	(277.047)	(306.188)	(277.047)	(306.188)
Perdas Eventuais	(31.457)	(12.324)	(50.241)	(14.777)
Indenizações a Terceiros	(407.744)	(137.874)	(670.062)	(197.873)
	(716.247)	**(463.656)**	**(1.047.349)**	**(644.417)**



21. Provisão para contingências

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis. Desta forma, mantém provisão para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa no montante de R$ 583.234 em 31 de dezembro de 2024.

A Companhia tem conhecimento em 31 de dezembro de 2024 de processos cíveis e trabalhistas. Com base no histórico e após análise jurídica, levantou-se as ações nas quais existe possível condenação, o valor estipulado das causas é de R$ 9.673.911,43. Os assessores jurídicos da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível.

Reconhecemos a Exatidão da Presente Nota Explicativa

Rio do Sul, 31 de dezembro de 2024

CARLA TAYNARA DE BRITO:09817163938
Assinado de forma digital por CARLA TAYNARA DE BRITO:09817163938
Dados: 2025.04.30 17:11:25 -03'00'

MS Incorporadora S.A
Carla Taynara de Brito
CPF: 098.171.639-38
Diretora Presidente

ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953
Assinado de forma digital por ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953
Dados: 2025.04.30 17:11:14 -03'00'

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador





ANEXO II

CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA AGBEM





AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em

31 de dezembro de 2024 com relatório dos auditores independentes



AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanços patrimoniais..... 4

Demonstrações dos resultados 6

Demonstrações dos resultados abrangentes..... 7

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... 8

Demonstrações dos fluxos de caixa 9

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas... 10





TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Diretores e Sócios da
AGBEM Investimentos Ltda.
Rio do Sul - SC

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **AGBEM Investimentos Ltda**. ("Empresa") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, que compreendem os balanços patrimoniais, em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Saldos iniciais

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.18, a Companhia adota o método POC – Percentage of Completion – para o reconhecimento da receita e dos custos relacionados à atividade de incorporação imobiliária, conforme prática usual no setor. Durante o exercício de 2023, a Companhia ainda não dispunha de uma metodologia formal e suficientemente documentada para aferição da evolução física das obras que subsidiasse de forma consistente os percentuais utilizados no cálculo do POC. Em razão disso, não nos foi possível obter evidência apropriada e suficiente quanto à razoabilidade dos saldos apresentados, em 31 de dezembro de 2023, nas rubricas de "Contas a Receber", "Estoques", "Receita a Apropriar" e "Custos a Apropriar", os quais estão apresentados para fins comparativos nas demonstrações de 2024.

Durante o exercício de 2024, a Companhia aprimorou significativamente seus controles e procedimentos de mensuração, inclusive com a contratação de laudos técnicos independentes emitidos por consultorias de engenharia especializadas, os quais possibilitaram validar de forma objetiva a evolução física de todas as obras em andamento. Dessa forma, os saldos acumulados nas referidas rubricas, em 31 de dezembro de 2024, foram adequadamente testados e refletem a situação patrimonial e de resultado da Companhia nesta data.

Contudo, considerando que não foi possível comprovar com segurança a correta mensuração do percentual de execução física das obras em 31 de dezembro de 2023, não podemos assegurar que não tenham ocorrido variações relevantes nos montantes apropriados ao resultado de 2024, em função de eventuais distorções nos saldos iniciais. Esta circunstância representa uma limitação no escopo de nossos trabalhos exclusivamente em relação aos efeitos que possam decorrer desses saldos comparativos.

Ativo intangível – marcas

De acordo com a nota explicativa 2.12, no exercício de 2015, a controlada MS Incorporadora S.A realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contrapartida a rubrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido. No entanto, é importante mencionar que o Comitê de Pronunciamento Contábeis, em sua norma CPC 04 (R1) - Ativo Intangível, especificamente no item 62, estabelece que marcas geradas internamente não devem ser reconhecidas como ativos intangíveis. Portanto, o ativo consolidado e consequentemente, o patrimônio líquido consolidado, estão registrados a maior no montante de R$ 20.120.000, líquidos de efeito tributários.



Investimentos em participações societárias

No exercício de 2024, a AGBEM Participações Ltda. procedeu o registro contábil dos efeitos reflexos dos ajustes de avaliação patrimonial da controlada MS Incorporadora S.A no seu patrimônio líquido, no montante de R$ 16.096.000 em contrapartida a rubrica de investimentos, de forma proporcional a sua participação societária com base no método de equivalência patrimonial. Como consequência, na controladora a rubrica de "Investimentos" está a maior em R$ 1.068.846, a rubrica de "Provisão para perdas em investimentos" está a menor em R$ 15.027.154 mil e o "Patrimônio líquido" está a maior em R$ 16.096.000.

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 com ressalva.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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, tomadas em conjunto, 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:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.

- Obtemos 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.





TATICCA®
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

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.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, 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 planejado 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.

Blumenau (SC), 30 de abril de 2025

TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-03.22.67/O-1

ADERBAL ALFONSO HOPPE:54156025004
Assinado de forma digital por ADERBAL ALFONSO HOPPE:54156025004
Dados: 2025.04.30 16:49:12 -03'00'

ADERBAL ALFONSO HOPE
Sócio - Contador - CRC 1SC020036/0-8 T-SP



AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	**143**	170	**9.031.558**	15.725.810
Contas a receber de cliente	5	**180.000**	-	**20.098.774**	19.930.837
Adiantamento a fornecedores		**-**	-	**1.545.058**	656.857
Créditos tributários		**-**	-	**255.197**	177.011
Outras contas a receber		**1.161.000**	1.321.500	**192.879**	592.600
Estoque	6	**-**	86.640	**9.610.072**	10.012.061
Despesas antecipadas		**-**	-	**4.539.240**	3.182.364
Total do ativo circulante		**1.341.143**	1.408.310	**45.272.779**	50.277.541
Não circulante					
Aplicações financeiras		**-**	-	**11.957.066**	5.427.512
Contas a receber de clientes	5	**-**	-	**12.891.559**	12.185.549
Mútuos a receber e consórcios	7	**-**	-	**31.250.316**	20.639.568
Outras contas a receber		**-**	-	**1.476.690**	1.324.268
Investimentos	8	**2.578.491**	13.186.565	**47.898.602**	37.255.634
Imobilizado	9	**-**	-	**1.583.413**	1.074.583
Intangivel	10	**-**	-	**20.120.000**	20.120.000
Total do ativo não circulante		**2.578.491**	13.186.565	**127.177.647**	98.027.114
Total do ativo		**3.919.634**	14.594.875	**172.450.426**	148.304.655

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.





AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023
Passivo					
Circulante					
Fornecedores	11	**448.174**	250	**16.261.013**	5.024.733
Empréstimos e financiamentos	12	**-**	-	**7.857.070**	5.755.177
Empréstimos pessoas coligadas	13	**-**	-	**2.052.372**	2.323.728
Obrigações por emissão de debênture	14	**-**	-	**-**	5.468.262
Obrigações sociais e trabalhistas	15	**-**	-	**37.765**	61.318
Obrigações tributárias	15	**2.076**	734	**1.277.603**	1.067.758
Adiantamento de clientes	16	**-**	-	**19.971.616**	12.243.143
Outras contas a pagar	17	**1.815.500**	1.708.000	**7.241.019**	7.042.804
Total do passivo circulante		**2.265.749**	1.708.984	**54.698.457**	38.986.922
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	**-**	-	**14.902.368**	14.171.440
Empréstimos pessoas coligadas	13	**133.814**	108.485	**30.635.911**	21.705.531
Obrigações por emissão de debênture	14	**-**	-	**63.645.508**	50.048.178
Obrigações tributarias	15	**10.674**	-	**3.145.424**	2.157.681
Outras contas a pagar	17	**-**	-	**2.169.653**	2.618.220
Provisão para perdas em investimentos		**542.103**	61.418	**966.550**	-
Provisão para contingências		**-**	-	**583.234**	306.188
Total do passivo não circulante		**686.591**	169.903	**116.048.649**	91.007.237
Patrimônio líquido	18				
Capital social		**3.212.000**	3.212.000	**3.212.000**	3.212.000
(-) Capital a Realizar		**(1.449.500)**	(1.449.500)	**(1.449.500)**	(1.449.500)
Ajustes de avaliação patrimonial		**16.096.000**	16.096.000	**16.096.000**	16.096.000
Lucros (prejuízos) acumulados		**(16.891.206)**	(5.142.512)	**(16.891.206)**	(5.142.512)
Total do patrimônio líquido		**967.294**	12.715.988	**967.294**	12.715.988
Participação de não controladores		**-**	-	**736.026**	5.594.508
Patrimônio líquido e participação de não controladores		**967.294**	12.715.988	**1.703.320**	18.310.496
Total passivo e do patrimônio líquido		**3.919.634**	14.594.875	**172.450.426**	148.304.655

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Demonstrações dos resultados
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	19	**207.153**	-	**17.806.945**	16.857.859
Custo dos imóveis vendidos		**(86.640)**	-	**(17.339.809)**	(15.227.504)
Lucro bruto operacional		**120.513**	-	**467.136**	1.630.356
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	20	**-**	-	**(2.369.341)**	(2.264.923)
Despesas administrativas	20	**(2.942)**	(3.916)	**(4.704.098)**	(4.336.282)
Outras receitas operacionais	22	**-**	25.005	**335.193**	395.759
Outros custos operacionais	22	**-**	-	**(716.247)**	(463.656)
Resultado equivalencia patrimonial		**(11.313.274)**	(10.391.162)	**248.718**	(166.927)
Total das receitas (despesas) operacionais		**(11.316.216)**	(10.370.073)	**(7.205.775)**	(6.836.029)
Lucro / (prejuízo) antes do resultado financeiro e do IRPJ e CSLL		**(11.195.703)**	(10.370.073)	**(6.738.640)**	(5.205.673)
Receitas financeiras		**-**	3.057	**2.353.658**	2.861.353
Despesas financeiras		**(39)**	-	**(8.844.326)**	(9.775.646)
Resultado financeiro líquido	21	**(39)**	3.057	**(6.490.668)**	(6.914.292)
Lucro / (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL		**(11.195.742)**	(10.367.016)	**(13.229.307)**	(12.119.966)
Imposto de renda e contribuição social		**(4.902)**	(734)	**(789.413)**	(874.084)
Resultado líquido do exercício		**(11.200.644)**	(10.367.750)	**(14.018.720)**	(12.994.049)
Lucro (prejuízo) liquido atribuível aos:					
Aos Acionistas não controladores		**-**	-	**(2.818.076)**	(2.626.299)
Aos acionistas da controladora		**(11.200.644)**	(10.367.750)	**(11.200.644)**	(10.367.750)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.





AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Lucro (prejuízo) do exercício		**(11.200.644)**	(10.367.750)	**(14.018.720)**	(12.994.049)
Outros resultados abrangentes		**-**	-	**-**	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado		**(11.200.644)**	(10.367.750)	**(14.018.720)**	(12.994.049)
Prejuízo (lucro) líquido ajustado atribuível aos:					
Aos acionistas não controladores		**-**	-	**(2.818.076)**	(2.626.299)
Aos acionistas da controladora		**(11.200.644)**	(10.367.750)	**(11.200.644)**	(10.367.750)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Capital social	Ajustes de avaliação patrimonial	Prejuízos (lucros) acumulados	Total patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022 - (não auditado)		1.602.000	-	1.883.339	3.485.339	(1.779)	3.483.560
Resultado do exercício		-	-	(10.367.750)	(10.367.750)	(2.626.299)	(12.994.049)
Integralização de Capital		1.610.000	-	-	1.610.000	-	1.610.000
(-) Capital social a integralizar		(1.449.500)	-	-	(1.449.500)	-	(1.449.500)
Ajustes de avaliação patrimonial		-	16.096.000	-	16.096.000	4.024.000	20.120.000
Movimentações de reservas			-	3.706.499	3.706.499	4.198.586	7.905.085
Lucros distribuídos		-	-	(364.600)	(364.600)	-	(364.600)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		1.762.500	16.096.000	(5.142.511)	12.715.988	5.594.508	18.310.496
Resultado do exercício		**-**	**-**	**(11.200.644)**	**(11.200.644)**	**(2.818.076)**	**(14.018.720)**
Movimentações de reservas			**-**	**(548.050)**	**(548.050)**	**(2.040.405)**	**(2.588.456)**
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**1.762.500**	**16.096.000**	**(16.891.205)**	**967.294**	**736.026**	**1.703.320**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.









AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		(11.200.644)	(10.367.750)	(14.018.720)	(12.994.049)
Depreciação e amortização		-	-	108.770	615.612
Resultado equivalência patrimonial		11.313.274	10.391.162	(248.718)	166.927
Baixa de imobilizado		-	(25.005)	910.000	5.471
Provisão de dividendos a receber		-	(1.516.600)	-	-
Provisões para investimentos, riscos cíveis, trabalhistas e tributários		-	61.418	277.047	306.188
Movimentações de reservas		-	1.455.182	(52.023)	7.905.085
Lucro líquido ajustado		**112.630**	**(1.593)**	**(13.023.644)**	**(3.994.766)**
(Aumento) redução em ativos					
Contas a receber		(180.000)	-	(873.948)	(32.116.385)
Estoques de imóveis		86.640	-	401.989	(9.925.421)
Partes relacionadas		-	-	(10.610.748)	(20.639.568)
Demais contas a receber		160.500	(169.500)	247.299	(1.916.868)
Despesas antecipadas		-	-	(1.356.876)	(3.182.364)
Créditos tributários		-	-	(78.187)	(177.011)
Adiantamento de fornecedores		-	-	(888.201)	(656.857)
Aumento (redução) passivos					
Fornecedores		447.924	(21.717)	11.236.280	5.002.616
Obrigações sociais e trabalhistas		-	-	(23.553)	61.318
Obrigações tributarias		12.016	734	1.197.588	3.225.439
Partes relacionadas		-	-	-	23.925.720
Adiantamento de clientes		-	-	7.728.474	12.243.143
Outras contas a pagar		107.500	1.708.000	(250.352)	9.661.022
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais		**747.210**	**1.515.924**	**(6.293.880)**	**(18.489.983)**
Investimentos					
Aplicações financeiras				(6.529.554)	(5.427.512)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		-	-	(617.599)	(1.695.667)
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	(2.040.576)	-
Investimentos - participações societárias		(175.000)	-	(525.000)	(33.900.012)
Outros Investimentos		(597.565)	-	(9.774.565)	-
Investimentos em cota capital		-	(1.699.000)	(45.479)	-
Dividendos recebidos		-	364.600	19.740	-
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos		**(772.565)**	**(1.334.400)**	**(19.513.034)**	**(41.023.191)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Integralização de capital		-	160.500	-	1.610.000
Capitação social a integralizar		-	-	-	(1.449.500)
Captação de empréstimos e debêntures		131.328	22.746	86.598.764	75.443.057
Pagamento de emprestimos e debêntures		(106.000)	(364.600)	(78.697.510)	-
Juros pagos s/ emprestimos e debêntures		-	-	11.211.407	-
Pagamento de dividendos		-	-	-	(364.600)
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos		**25.328**	**(181.354)**	**19.112.661**	**75.238.957**
Aumento (redução) liquido em caixa e equivalentes de caixa		**(27)**	**170**	**(6.694.252)**	**15.725.783**
No início do período		170	-	15.725.810	27
No final do período		143	170	9.031.558	15.725.810

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



1 Contexto operacional

A empresa AGBEM Investimentos Ltda. é uma sociedade limitada, inscrita no CNPJ nº 35.989.109/0001-88, constituída em 14/01/2020 conforme registro na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 42206067377. Possui sua sede no endereço Alameda Bela Aliança, nº 250, Rio do Sul/SC. A Empresa tem como atividade principal a participação via holdings em outras sociedades nacionais ou estrangeiras na condição de sócia, acionista ou quotista, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária, compra, venda e aluguel de imóveis próprios. A sociedade é optante pelo lucro presumido.

1.1 Reestruturação societária - Sandri Tec Energia Ltda. e Agcom Empreendimentos Ltda.

Em 01 de janeiro de 2024, os sócios quotistas da empresa Sandri Tec Energia Ltda, Alexandre Melchioretto e Sandri Stern & Filhos Participações Ltda., aprovaram a admissão da AGBEM Investimentos Ltda. como sócia, mediante transferência da totalidade de suas quotas, por venda e compra, dando plena, geral e irrevogável quitação. Como resultado desta operação, a AGEBM tornou-se sua única sócia e consequentemente, detentora de 100% do capital social da Sandri Tec Energia Ltda, conforme demonstrado nos quadros abaixo:

Composição societária antes da venda da Sandri Tec Energia Ltda.

Nome do quotista	Quotas	Participação - %	Valor – R$
Alexandre Melchioretto	17.500	35%	17.500
Sandri Stern & Filhos Participações Ltda	32.500	65%	32.500
	50.000	**100%**	**50.000**

Composição societária após a venda da Sandri Tec Energia Ltda.

Nome do quotista	Quotas	Participação - %	Valor
AGBEM Investimentos Ltda.	50.000	100%	50.000
	50.000	**100%**	**50.000**

Em 09 de dezembro de 2024, os sócios da AGBEM Investimentos Ltda. aprovaram a constituição de uma sociedade limitada denominada Agcom Empreendimentos Ltda. que tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, loteamentos, galpão logístico industrial e comercial, venda e compra de imóveis próprios, holding com objetivo de investimento e participações em outras sociedades, aluguel de imóveis próprios.

O capital social da Agcom Empreendimentos Ltda, totalmente subscrito e integralizado está assim distribuído:

Composição societária da Agcom Empreendimentos Ltda.

Nome do quotista	Quotas	Participação - %	Valor
AGBEM Investimentos Ltda	100.000	100%	100.000
	100.000	**100%**	**100.000**



2 Resumo das principais políticas financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), os termos da NBC TG 1000 (R1) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), e que evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais são consistentes com as utilizadas pela Administração em sua gestão.

As demonstrações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas e premissas periodicamente.

a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações contábeis individuais quanto nas informações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre debêntures e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos e estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas como imóveis a comercializar.

Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção. Nas demonstrações financeiras consolidadas, estas capitalizações estão apresentadas na rubrica de imóveis a comercializar, e são levadas à rubrica de custos das unidades vendidas no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas informações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Empresa e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Empresa e aplicadas com uniformidade entre os períodos.

A participação societária no resultado das controladas é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Empresa determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em suas sociedades controlada. A Empresa determina, em cada data de fechamento de balanço, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Empresa calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, 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.

A Empresa participa atualmente de empreendimentos imobiliários e holding de participações.

c) Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da Empresa continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.



2.3 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Empresa tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Empresa e são interrompidas a partir da data em que o controle termina.

Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com o da controladora, e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas, sendo consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Empresa e das seguintes sociedades controladas, cuja participação percentual na data destas informações contábeis é assim composta:

	Percentual de Participação	
Controladas	**2024**	**2023**
MS Incorporadora S.A.	**80,00%**	80,00%
MS Empreendimentos e Participações Ltda.	**80,00%**	80,00%
SAM Realty Participações S.A.	**66,67%**	66,67%
Sandri Tec Energia Ltda.	**100,00%**	-
Agcom Empreendimentos Ltda.	**100,00%**	-

b) Perda em controle em controladas

Quando a Empresa deixa de ter o controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.4 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Os títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “empréstimos e financiamentos”, no passivo circulante.



2.6 Ativos financeiros

2.6.2 Classificação

a) Ativos Financeiros ao custo amortizado: são classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Empresa .

b) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto a manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas destes ativos no modelo de negócios da Empresa .

c) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

2.6.3 Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Empresa tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Empresa de receber dividendos.

2.7 Contas a receber

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, por meio do método da taxa efetiva de juros menos distrato.

2.8 Imóveis a comercializar e projetos em andamento

Os imóveis concluídos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou aquisição que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados diretamente a construção, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário) incorridos durante o período de construção, e os juros incidentes sobre debêntures, empréstimos e financiamentos (quando elegíveis), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".



O valor líquido realizável é o preço de venda, estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo dos terrenos permutados.

2.9 Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas, substancialmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas.

2.10 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Empresa nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Empresa reconhece a parcela residual na rubrica "Passivo a descoberto", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Empresa constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

2.11 Imobilizado

Os itens do ativo imobilizado são mensurados pelo método do custo deduzido da respectiva depreciação e perdas por impairment, quando aplicável. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções que não geram aumento no benefício econômico futuro, são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada.

2.12 Intangível

Em 2015 foi realizada avaliação da Marca Melchioretto, a fim de evidenciarmos o valor desta em balanço patrimonial, sendo que a avaliação respeitou todos os critérios definidos pela legislação, a fim de ser possível tal registro em balanço contábil.

2.13 Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos não financeiro

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

2.14 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios.



2.15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e, subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado. As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para estar pronto para uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que estes irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Empresa e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.16 Provisões

a) Provisões Gerais: Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Empresa tem uma obrigação ou potencial obrigação “legal” ou “não formalizada”, presente como consequência de um evento passado e é provável que recursos sejam exigidos para liquidar essa obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

b) Provisões para riscos ficais, cíveis e trabalhistas: Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais.

2.17 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre as receitas do lucro presumido. Aplica-se a alíquota de presunção de 8% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o IRPJ e a alíquota de presunção de 12% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o CSLL.

2.18 Reconhecimento das receitas

2.18.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Empresa aplicou o CPC 47, o qual estabelece procedimentos contábeis referente ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos de clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência de controle do bem ou serviço prometido. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação a 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 as obrigações de desempenho e 5) reconhecimento da receita.

A Empresa registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: 1) as partes aprovam o contrato; 2) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; 3) o contrato possuir substância comercial e 4) for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

a) Unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

b) Unidades não concluídas

Nas vendas de unidade não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido correspondente as unidades vendidas são apropriadas integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado a medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o percentual de obra concluída de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante, na rubrica “Contas a Receber”. Os montantes recebidos com relação a venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados rubrica “Adiantamento de Clientes”.

- Os juros e variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, 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 receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida a tributação são calculadas e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença contábil.



- A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio de entrega de unidades imobiliárias. Os terrenos adquiridos pela Empresa são registrados como estoque. As receitas e despesas são apropriadas o percentual de obra concluída.

- As comissões sobre vendas são apropriadas conforme evolução da obra, o saldo não apropriado fica no grupo de despesas antecipadas.

- As demais despesas, como propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.18.2 Receita de Serviços

A receita de serviços é composta por serviços de administração de obras. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

2.18.3 Receita Financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de taxa efetiva de juros.

2.19 Novas normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão abaixo listadas:

- IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
- IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações
- Alterações ao CPC 18 Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial
- Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

A Empresa não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e não se espera que estas alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras.

2.20 Pronunciamentos novos ou revisados

Certas normas entraram em vigor no exercício findo em 2024, nenhuma delas teve impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da empresa requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.



A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas pelo menos anualmente. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. A empresa não apresenta no balanço de 2024 perda por valor recuperável de ativo.

b) Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A empresa não tem conhecimento em 31 de dezembro de 2024 de processos cíveis, trabalhistas ou em qualquer outra esfera.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Bancos conta corrente	**143**	170	**2.591.649**	1.365.517
Aplicações Financeiras	**-**	-	**6.439.910**	14.360.293
	143	170	**9.031.558**	15.725.810

Os valores mantidos em caixa e equivalentes de caixa são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. A Empresa possui políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha.



5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Clientes de incorporação e venda de imóveis	**180.000**	-	**30.618.337**	30.637.900
Clientes de prestação de serviços	**-**	-	**114.944**	55.346
Outros valores a receber	**-**	-	**2.294.756**	1.460.843
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa - F	**-**	-	**(37.703)**	(37.703)
	180.000	-	**32.990.333**	32.116.386
Circulante	**180.000**	-	**20.098.774**	19.930.837
Não Circulante	**-**	-	**12.891.559**	12.185.549

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado a parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

6 Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Imóveis a comercializar	**-**	86.640	**6.785.553**	7.149.639
Imóveis em estudo e projetos	**-**	-	**2.554.017**	2.614.162
Bens destinados a venda	**-**	-	**270.502**	248.261
	-	86.640	**9.610.072**	10.012.062

Os saldos de estoque estão considerando apenas os custos incorridos, sendo que para projetos em estudo, os custos estão sendo alocados como projetos em andamento enquanto para unidades em construção está sendo realizado rateio das despesas conforme metragem proporcional por unidade (apartamento, sala comercial, vaga de garagem e depósitos). Sendo consideradas como estoque, aquelas unidades que não tem contrato de venda assinados.



7 Partes relacionadas

	Consolidado	
	2024	**2023**
MS Empr. e Particpações Ltda	**112.797**	112.151
Toscana Construções Ltda	**5.765.310**	5.695.783
Sandri Tec Energia Ltda	**54.688**	24.434
Sam Realty Participações S.A	**304.981**	
Marcos Melchioretto	**37.767**	37.767
Alexandre Melchioretto	**108.358**	
Dan Participações Ltda	**1.463**	1.463
Daniela Melchioretto	**70.914**	
Green Coast Residence Emp. Ltda	**5.274.795**	3.648.817
MS Avivah Residence Emp. Ltda	**16.867.894**	9.743.356
MS Botanical Park Emp. Ltda	**-**	288.788
MS Riverside Up House Ltda	**126.575**	14.621
MS Smart Porto Belo	**1.301.792**	
MS 5 Ltda	**58.312**	56.951
MS Viva Citta Emp. Ltda	**409.264**	334.651
MS Sun Village Life Emp. Ltda	**65.970**	61.481
MS North Soul House Emp. Imo. Ltda	**79.273**	61.430
Consórcios	**610.163**	557.875
	31.250.316	**20.639.568**

Os valores a receber de empresas ligadas estão registrados pelo custo histórico, sem correção de juros e sem prazo definido para recebimento.

8 Investimentos

Controladora

	Participação		Total do Ativo	Total do Passivo	Patrimonio Liquido	Lucro (Prejuízo) do Exercicio		Investimentos		Resultado de Equivalencia Patrimonial	
Controladas	**2024**	**2023**		**2024**		**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
MS Incorporadora	**80%**	80%	**162.226.260**	**160.339.382**	**1.886.878**	**(14.644.005)**	(12.956.810)	**787.914**	12.775.372	(11.715.204)	(10.365.448)
MS Participações	**80%**	80%	**1.251.121**	**266.228**	**984.893**	**470.901**	110.401	**1.068.848**	411.193	376.721	88.321
SAM Realty	**67%**	67%	**9.144.215**	**9.186.708**	**(42.493)**	**49.633**	(171.053)	**-**	-	33.089	(114.035)
Sandri Tec	**100%**	-	**1.746**	**515.521**	**(513.775)**	**(7.044)**	-	**-**	-	(7.044)	-
Agcom	**100%**	-	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**100.000**	-	-	-
Outros	**100%**	-	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**597.565**	-	-	-
			172.623.342	**170.307.839**	**2.315.503**	**(14.130.515)**	(13.017.462)	**2.554.327**	13.186.565	(11.312.438)	(10.391.162)
Coligadas	**2024**	**2023**									
I AMBM & PARKSIDE	12,5%	-	**8.520.521**	**8.448.658**	**71.863**	**(6.684)**	-	**24.164**	-	**(836)**	-
Total			**8.520.521**	**8.448.658**	**71.863**	**(6.684)**	-	**24.164**	-	**(836)**	-
Total			**181.143.864**	**178.756.497**	**2.387.365**	**(14.137.199)**	(13.017.462)	**2.578.491**	13.186.565	**(11.313.274)**	(10.391.162)



AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Notas explicativas ás demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado

	Participação		Total do Ativo	Total do Passivo	Patrimonio Liquido	Lucro (Prejuízo) do Exercicio		Investimentos		Resultado de Equivalencia Patrimonial	
Controladas	**2024**	**2023**		**2024**		**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
MS Perequê	**100%**	100%	**28.403.539**	**5.754.353**	**22.649.186**	**(4.263.376)**	(1.046.039)	**22.649.186**	26.912.562	**(4.263.376)**	(1.046.039)
Green Coast	**100%**	100%	**7.207.076**	**6.080.456**	**1.126.620**	**(281.223)**	(1.430)	**1.126.620**	1.407.844	**(281.223)**	(1.430)
MS Avivah	**100%**	100%	**20.564.123**	**20.370.742**	**193.381**	**(1.861.218)**	(511.013)	**193.381**	2.054.599	**(1.861.218)**	(511.013)
MS Botanical	**100%**	100%	**8.591.994**	**6.512.578**	**2.079.416**	**2.002.073**	(9.778)	**2.079.416**	77.343	**2.002.073**	(9.778)
MS Live	**100%**	100%	**4.303.523**	**5.211.973**	**(908.450)**	**(261.358)**	(368.267)	**-**	(647.092)	**(261.358)**	(368.267)
MS Riverside	**100%**	100%	**1.241.334**	**1.146.241**	**95.093**	**(396)**	(686)	**95.093**	95.489	**(396)**	(686)
MS Smart	**100%**	100%	**8.190.370**	**4.316.364**	**3.874.007**	**254.544**	1.398.461	**3.874.007**	3.619.463	**254.544**	1.398.462
MS Vivendas	**100%**	100%	**14.349.586**	**12.212.518**	**2.137.068**	**1.096.010**	1.083.115	**2.137.068**	1.041.058	**1.096.010**	1.083.115
MS Itajuba	**100%**	100%	**21.455.488**	**18.681.609**	**2.773.879**	**3.452.295**	(445.767)	**2.773.879**	(678.416)	**3.452.295**	(445.767)
MS 5 Ltda	**100%**	100%	**238**	**58.338**	**(58.100)**	**(154.373)**	(757)	**-**	96.273	**(154.373)**	(757)
MS Viva Citta	**100%**	100%	**999.352**	**925.042**	**74.310**	**(20.467)**	(2.260)	**74.310**	94.778	**(20.467)**	(2.260)
MS One Ocean	**100%**	100%	**20.907.542**	**20.737.397**	**170.145**	**185.198**	(92.834)	**170.145**	(15.053)	**185.198**	(92.834)
MS Reserva	**100%**	0%	**98.016**	**0,35**	**98.016**	**(1.984)**	-	**98.016**	-	**(1.984)**	-
MS Jardim Port	**100%**	100%	**2.539.055**	**2.441.668,49**	**97.386**	**(2.615)**	1	**97.386**	100.001	**(2.615)**	1,00
MS Via 406	**100%**	100%	**149.182**	**49.846**	**99.336**	**(498)**	(166)	**99.336**	99.834	**(498)**	(166)
MS Bogota	**100%**	100%	**98.544**	**7.104**	**91.439**	**(8.395)**	(166)	**91.439**	99.834	**(8.395)**	(166)
MS Sun Village	**100%**	100%	**171.856**	**72.802**	**99.054**	**(382)**	(377)	**99.054**	99.436	**(382)**	(377)
MS Easy Up	**100%**	100%	**9.941.391**	**8.607.870**	**1.333.521**	**1.304.678**	(70.391)	**1.333.521**	28.842	**1.304.678**	(70.391)
MS North	**100%**	100%	**678.211**	**591.241**	**86.970**	**(8.911)**	(3.051)	**86.970**	95.881	**(8.911)**	(3.051)
MS Space	**100%**	100%	**1.209.540**	**1.117.968**	**91.572**	**(842)**	(6.434)	**91.572**	92.414	**(842)**	(6.434)
MS Gran Felicit	**100%**	0%	**151**	**0,27**	**151**	**(192)**	-	**99.808**	-	**(192)**	-
MS 2 Ltda	**100%**	0%	**151**	**0,27**	**151**	**(24)**	-	**99.976**	-	**(24)**	-
MS 3 Ltda	**100%**	0%	**151**	**0,27**	**151**	**(24)**	-	**99.976**	-	**(24)**	-
MS 4 Ltda	**100%**	0%	**151**	**0,27**	**151**	**(24)**	-	**99.976**	-	**(24)**	-
			151.100.565	**114.896.112**	**36.204.453**	**1.428.495**	(77.837)	**37.570.136**	34.675.090	**1.428.495**	(77.838)
Coligadas											
Novo Vale	50%	50%	**-**	**-**	**-**	**(2.116.121)**	(13.128)	**-**	1.056.710	**(1.058.060)**	(6.564)
Toscana	50%	50%	**19.753.971**	**18.413.156**	**1.340.815**	**(241.764)**	(165.050)	**670.407**	791.289	**(120.882)**	(82.525)
I AMBM & PAR	13%	-	**8.520.521**	**8.448.658**	**71.863**	**(6.684)**	-	**24.164**	-	**(836)**	-
Outras	-	-	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**9.633.895**	732.545	**-**	-
			28.274.492	**26.861.814**	**1.412.677**	**(2.364.569)**	(178.178)	**10.328.467**	2.580.545	**(1.179.778)**	(89.089)
Total			**179.375.057**	**141.757.926**	**37.617.131**	**(936.074)**	**(256.016)**	**47.898.602**	**37.255.634**	**248.718**	**(166.927)**

Estão registradas as participações em outras sociedades, podendo ser, coligadas e controladas, sendo reconhecidas via custo histórico e pela Equivalência Patrimonial.



9 Imobilizado

		Controladora			
	Taxa de depreciação	2023	Adições	Baixas	2024
Custo					
Veículos	20%	120.000	**-**	**-**	**120.000**
Móveis e utensílios	10%	224.861	**10.054**	**-**	**234.915**
Computadores e periféricos	20%	233.973	**87.698**	**-**	**321.671**
Máquinas e equipamentos	10%	326.055	**512.000**	**-**	**838.055**
Sistemas de comunicação	10%	41.597	**7.848**	**-**	**49.445**
Terrenos	0%	716.435	**-**	**-**	**716.435**
		1.662.921	**617.599**	**-**	**2.280.521**
Depreciação					
(-) Veículos	20%	(120.000)	**-**	**-**	**(120.000)**
(-) Móveis e utensílios	10%	(87.173)	**-**	**(19.607)**	**(106.780)**
(-) Computadores e periférico	20%	(73.040)	**-**	**(45.873)**	**(118.914)**
(-) Máquinas e equipamentos	10%	(296.722)	**-**	**(35.848)**	**(332.570)**
(-) Sistemas de comunicação	10%	(11.402)	**-**	**(7.441)**	**(18.843)**
		(588.338)	**-**	**(108.770)**	**(697.108)**
Total Imobilizado		1.074.583	**617.599**	**(108.770)**	**1.583.413**

Os bens imobilizados são registrados pelo preço de custo histórico, tendo as taxas de depreciação pelo método linear, conforme definido pela legislação tributária brasileira.

10 Intangível

Em 2015 foi realizada avaliação da Marca Melchioretto, a fim de evidenciarmos o valor desta em balanço patrimonial, sendo que a avaliação respeitou todos os critérios definidos pela legislação, a fim de ser possível tal registro em balanço contábil.

11 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores nacionais	**448.174**	250	**16.261.013**	5.024.733
	448.174	250	**16.261.013**	5.024.733

Compreende as obrigações junto a fornecedores de matérias e serviços empregados na construção civil e, bem como as obrigações decorrentes do fornecimento de utilidades e prestação de serviços, tais como energia elétrica, água, telefone, aluguéis e demais contas a pagar com vencimento no curto prazo.



12 Empréstimos e financiamentos

	Consolidado					
	2024			2023		
Instituição	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Banco Daycoval	**10.181**	**-**	**10.181**	118.246	-	118.246
BMP Sociedade de Credito	**228.482**	**3.136.242**	**3.364.724**	-	-	-
Caixa Econômica Federal	**1.730.626**	**789.437**	**2.520.062**	996.361	1.084.860	2.081.221
Cecred Credcrea	**171.068**	**369.765**	**540.833**	158.471	528.236	686.707
CF Group Sociedade	**207.368**	**2.480.327**	**2.687.694**	-	-	-
Companhia Hipotecária Piratir	**-**	**-**	**-**	22.092	-	22.092
Intermedium	**1.229.633**	**2.313.220**	**3.542.853**	794.745	2.547.959	3.342.704
Pine	**1.998.028**	**3.462.450**	**5.460.478**	1.549.045	3.212.228	4.761.273
Red S/A	**608.323**	**1.650.977**	**2.259.300**	665.822	2.259.300	2.925.122
Safra	**335.543**	**633.876**	**969.420**	335.543	969.419	1.304.963
Sicoob	**792.905**	**410.113**	**1.203.018**	839.831	1.136.053	1.975.884
Sicred	**2.703.698**	**4.730.837**	**7.434.535**	2.559.082	5.366.976	7.926.058
Unicredi	**531.045**	**835.168**	**1.366.213**	506.400	1.145.373	1.651.773
Viacredi	**344.033**	**695.232**	**1.039.265**	278.093	973.325	1.251.418
(-) Juros e Encargos	**(3.033.864)**	**(6.605.274)**	**(9.639.138)**	(3.068.554)	(5.052.289)	(8.120.843)
Total Emp. Bancários	**7.857.070**	**14.902.368**	**22.759.438**	5.755.177	14.171.440	19.926.617

Estão registrados os valores captados de instituições bancárias.

13 Empréstimos pessoas ligadas

	Controladora					
	2024			2023		
Descrição	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Aportes sócios	**-**	**28.814**	**28.814**	-	108.485	108.485
Pessoas juridicas	**-**	**105.000**	**105.000**	-	-	-
Total	**-**	**133.814**	**133.814**	-	108.485	108.485



	Controladora					
	2024			2023		
Instituição	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
SPE´S	**-**	**26.678.108**	**26.678.108**	-	16.086.742	16.086.742
Pessoas Juridicas	**176.869**	**980.857**	**1.157.726**	204.888	4.641.535	4.846.423
Pessoas Fisicas	**769.148**	**2.210.022**	**2.979.170**	622.229	-	622.229
STF	**344.290**	**1.347.263**	**1.691.553**	349.290	1.646.654	1.995.945
Pontual Brasil	**-**	**-**	**-**	40.567	-	40.567
Red S/A	**-**	**-**	**-**	71.765	-	71.765
Sicoob Desc. Titulos	**-**	**-**	**-**	671.602	-	671.602
Tarisul Desc. Titulos	**347.596**	**-**	**347.596**	400.692	-	400.692
Credvale Desc. Titulos	**66.859**	**-**	**66.859**	35.126	-	35.126
Viacredi Desc. Titulos	**89.636**	**-**	**89.636**	-	-	-
Apoio Desc. Titulos	**120.202**	**-**	**120.202**	-	-	-
APG Desc. Titulos	**242.279**	**-**	**242.279**	-	-	-
Aportes sócios	**-**	**28.814**	**28.814**	-	108.485	108.485
(-) Juros e Encargos	**(104.507)**	**(579.152)**	**(683.659)**	(72.431)	(777.886)	(850.317)
Total	**2.052.372**	**30.665.911**	**32.718.283**	2.323.728	21.705.531	24.029.259

Estão registrados os valores captados de instituições não bancárias, sendo que os valores captados de empresas ligadas estão registrados como não circulante, uma vez que não possuem prazo pré-estabelecidos de vencimento.

14 Obrigações por emissão de debêntures

Financiador/Credor	Taxa Efetiva	Inicio	Vencimento	2024	2023
		Controladora			
Base Securitizadora					
2ª Série	8,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	**-**	9.617.485
3ª Série	13,5% a.a + IPCA	08/2021	07/2028	**-**	4.121.678
4ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	**-**	9.637.307
5ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2021	07/2028	**-**	4.131.006
6ª Série	8,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	**-**	1.654.695
7ª Série	13,5% a.a + IPCA	12/2022	07/2028	**-**	709.586
Canal Companhia de Securitização					
1ª e 2ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2023	10/2028	**23.202.434**	25.644.682
1ª Série	10,50% a.a. + IPCA	08/2024	10/2031	**35.429.220**	
Opea					
1ª Série	10,70% a.a + IPCA	10/2024	10/2031	**5.013.854**	25.644.682
TOTAL				**63.645.508**	55.516.440
Circulante				**-**	5.468.262
Não Circulante				**63.645.508**	50.048.178

Os valores apresentados demonstram o valor líquido da operação.



15 Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Impostos federais	**12.750**	734	**4.252.431**	3.126.171
Impostos municipais	**-**	-	**173.008**	99.268
Contribuição previdenciária	**-**	-	**22.498**	48.975
Provisões	**-**	-	**3.904**	3.545
Outros	**-**	-	**8.951**	8.798
	12.750	734	**4.460.791**	3.286.757
Circulante	**2.076**	734	**1.315.367**	1.129.075
Não Circulante	**10.674**	-	**3.145.424**	2.157.681

16 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	2024	**2023**
Obrigações de permuta	**2.499.602**	2.944.436
Adiantamento de clientes (POC)	**12.714.260**	9.298.707
Adiantamento de clientes Monetário	**4.757.755**	-
	19.971.616	12.243.143

Adiantamentos por recebimentos: nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos não têm incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas: os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

17 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Obrigações com permuta	**-**	-	**7.280.540**	6.874.648
Obrigações com investimentos	**1.815.500**	1.708.000	**1.939.153**	2.520.652
Outros passivos	**-**	-	**190.978**	265.722
	1.815.500	1.708.000	**9.410.672**	9.661.022
Circulante	**1.815.500**	1.708.000	**7.241.019**	7.042.803
Não Circulante	**-**	-	**2.169.653**	2.618.219



18 Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito é de R$ 3.212.000,00 representado por 3.212.000 quotas com o valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada. Deste montante, R$ 1.762.500,00 já foram integralizados ao capital social e R$ 1.449.500,00 estão registrados como capital social a integralizar.

b) Ajustes de avaliação patrimonial

No exercício de 2015, a controlada MS Incorporadora S.A. realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contrapartida a rubrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido. No exercício de 2023 a Empresa procedeu o registro contábil dos efeitos reflexos dos ajustes de avaliação patrimonial da controlada MS Incorporadora S.A no patrimônio líquido, de forma proporcional ao seu percentual de participação, no montante de R$ 16.096.000.

19 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Receita incorporação imobiliária	**-**	-	**19.231.583**	19.282.835
Prestação de serviço	**-**	-	**60.000**	60.000
Receita venda de imóveis	**215.000**		**1.115.000**	540.000
(-) Devoluções e distratos	**-**	-	**(1.835.258)**	(2.285.982)
(-) Impostos sobre vendas	**(7.848)**	-	**(764.380)**	(738.994)
	207.153	-	**17.806.945**	16.857.860

As receitas de vendas são apropriadas pelo o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber. Deduções da receita são pagamentos dos impostos sobre faturamento do Regime Especial de Tributação (RET) bem como outros encargos tributários.



20 Despesas por natureza

a) Despesas administrativas	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Despesa com pessoal	**-**	-	**425.116**	171.750
Encargos sociais	**-**	-	**46.711**	18.028
Serviços profissionais	**2.662**	2.500	**3.191.398**	2.962.325
Materiais gerais	**-**	-	**29.995**	28.930
Despesas tributárias	**280**	1.416	**168.716**	259.644
Despesas com depreciação	**-**	-	**50.331**	63.279
Reparos e manutenções	**-**	-	**161.141**	129.558
Outras despesas administrativos	**-**	-	**630.690**	702.768
	2.942	3.916	**4.704.098**	4.336.282

São desembolsos e rateios de despesas efetuados referente a pagamento de salário, encargos, impostos, equipamentos de proteção individual, bem como a manutenção geral da Empresa , energia, água, telefonia, cartórios, manutenção de serviços contábeis, juridicos e sistemas.

b) Despesas comerciais	Consolidado	
	2024	**2023**
Comissões sobre vendas	**755.313**	995.609
Propaganda, publicidades e eventos	**895.753**	704.606
Assessoria e consultoria comercial	**304.530**	-
Despesa com PCLD	-	37.703
Despesas com obras entregues	**413.745**	527.005
	2.369.341	2.264.923

São desembolsos com gastos com propaganda, publicidade, eventos e consultoria comercial dos emprendimentos e da Empresa , bem como apropriação de comissão sobre venda de imóveis em andamento e entregues.





21 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	**-**	3.057	**17.174**	48.759
Juros ativos	**-**	-	**52.648**	41.138
Juros monetários ativos	**-**	-	**7.939**	-
Juros s/ capital próprio	**-**	-	**17.858**	16.538
Recuperação de despesas	**-**	-	**478.406**	449.615
Rendimentos de aplicações financeira	**-**	-	**1.779.634**	2.305.303
	-	3.057	**2.353.658**	2.861.353
Despesas Financeiras				
Despesas bancárias	**(39)**	-	**(232.443)**	(315.957)
Desconto concedido	**-**	-	**(261.940)**	(480.343)
I.O.F	**-**	-	**(52.461)**	(147.288)
Juros passivos	**-**	-	**(506.070)**	(845.238)
Juros s/ emprestimos	**-**	-	**(7.791.376)**	(7.986.819)
Variação monetária passiva	**-**	-	**(36)**	-
	(39)	-	**(8.844.326)**	(9.775.645)
Resultado Financeiro	**(39)**	3.057	**(6.490.668)**	(6.914.292)

22 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
a) Outras receitas operacionais				
Resultado na Venda de Imob/Investimes	-	25.005	**11.317**	25.005
Dividendos Recebidos Cooperativas	-	-	**33.030**	45.000
Outras Receitas Operacionais	-	-	**290.845**	325.754
	-	25.005	**335.193**	395.759
b) Outras despesas operacionais				
Custo Baixa Imobilizado por Perda/Ven	-	-	**-**	(7.270)
Despesa c/ Provisão p/ Contigências	-	-	**(277.047)**	(306.188)
Perdas Eventuais	-	-	**(31.457)**	(12.324)
Indenizações a Terceiros	-	-	**(407.744)**	(137.874)
	-	-	**(716.247)**	(463.656)



23 Provisão para contingências

Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, quando aplicável.

A Empresa não tem conhecimento em 31 de dezembro de 2024 de processos cíveis, trabalhistas ou em qualquer outra esfera.

Reconhecemos a Exatidão da Presente Nota Explicativa

Rio do Sul, 31 de dezembro de 2024

ALEXANDRE MELCHIORETTO:86815547949
Assinado de forma digital por ALEXANDRE MELCHIORETTO:86815547949
Dados: 2025.04.30 17:10:01 -03'00'

AGBEM Investimentos Ltda
Alexandre Melchioretto
CPF: 970.159.629-34
Administrador

ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953
Assinado de forma digital por ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953
Dados: 2025.04.30 17:10:12 -03'00'

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador





ANEXO III

CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA MEL



MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 com relatório dos auditores independentes





MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 4
Demonstração do resultado 6
Demonstração do resultado abrangente 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstrações dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas às demonstrações financeiras 10



TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores e Sócios da
MEL Participações LTDA.
Blumenau – SC.

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da **MEL Participações Ltda.** ("Empresa") que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024, 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Investimentos em participações societárias

Conforme informado na nota explicativa nº 6, no exercício de 2015 a controlada MS Incorporadora S.A. realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rúbrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido. No entanto, é importante mencionar que o Comitê de Pronunciamento Contábeis, em sua norma CPC 04 (R1) - Ativo Intangível, especificamente no item 62, estabelece que marcas geradas internamente não devem ser reconhecidas como ativos intangíveis. Portanto, o ativo da controlada MS Incorporadora S.A e consequentemente, seu patrimônio líquido, estão registrados a maior no montante de R$ 20.120.000, líquidos de efeito tributários.

No exercício de 2024, a MEL Participações Ltda. procedeu o registro contábil dos efeitos reflexos dos ajustes de avaliação patrimonial da controlada MS Incorporadora S.A no seu patrimônio líquido, no montante de R$ 3.018.000 em contra partida a rubrica de investimentos, de forma proporcional a sua participação societária com base no método de equivalência patrimonial. Como consequência, a rubrica de "Investimentos" está a maior em R$ 200.410, a rubrica de "Provisão para perdas em investimentos" está a menor em R$ 2.817.590 mil e o "Patrimônio líquido" está a maior em R$ 3.018.000.

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 com ressalva.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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.





TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

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, tomadas em conjunto, 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:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.

- Obtemos 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.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, 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 planejado 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.

Blumenau (SC), 30 de abril de 2025

TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-03.22.67/O-1
ADERBAL ALFONSO HOPPE:54156025004
Assinado de forma digital por ADERBAL ALFONSO HOPPE:54156025004
Dados: 2025.04.30 16:50:26 -03'00'

ADERBAL ALFONSO HOPPE
Sócio - Contador - CRC 1SC020036/0-8 T-SP



MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	11.128	-
Outras contas a receber		29.960	49.664
Dividendos a receber	5	216.000	216.000
Total do ativo circulante		257.088	265.664
Não circulante			
Partes relacionadas	7	95.929	-
Investimentos	6	396.606	2.472.481
Total do ativo não circulante		492.534	2.472.481
		749.623	2.738.145

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Passivo			
Circulante			
Obrigações tributárias		3	-
Outras contas a pagar		101.500	51.500
Contratos Residenciais		-	-
Total do passivo circulante		101.503	51.500
Não circulante			
Partes relacionadas	7	87.500	-
Provisão p/ inves. participações societárias		14.164	30.709
Total do passivo não circulante		101.664	30.709
Patrimônio líquido	8		
Capital social		650.000	650.000
Ajustes de avaliação patrimonial		3.018.000	3.018.000
Lucros (prejuízos) acumulados		(3.121.545)	(1.012.064)
Total do patrimônio líquido		546.455	2.655.936
		749.623	2.738.145

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstração do resultado
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Receita operacional líquida		-	-
Custo dos imóveis vendidos		-	-
Lucro bruto operacional		-	-
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas administrativas		**(59)**	-
Outras receitas operacionais		**34**	-
Resultado equivalencia patrimonial		**(2.111.092)**	(1.983.979)
Total das receitas (despesas) operacionais		**(2.111.117)**	(1.983.979)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro e do IRPJ e CSLL		**(2.111.117)**	(1.983.979)
Receitas financeiras		**12**	-
Resultado financeiro líquido		**12**	-
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL		**(2.111.105)**	(1.983.979)
Imposto de renda e contribuição social		**(3)**	-
Resultado líquido do exercício		**(2.111.108)**	(1.983.979)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstração do resultado abrangente
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Lucro (prejuízo) do exercício		**(2.111.108)**	(1.983.979)
Outros resultados abrangentes		**-**	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado		**(2.111.108)**	(1.983.979)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Capital social	Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros (prejuízos) acumulados	Total patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022 - (não auditado)		650.000	-	720.567	1.370.567
Resultado do exercício		-	-	(1.983.979)	(1.983.979)
Ajustes de avaliação patrimonial		-	3.018.000	-	3.018.000
Movimentações de reservas		-	-	319.710	319.710
Lucros distribuídos		-	-	(68.362)	(68.362)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		650.000	3.018.000	(1.012.064)	2.655.936
Resultado do exercício		**-**	**-**	**(2.111.108)**	**(2.111.108)**
Movimentações de reservas		**-**	**-**	**1.628**	**1.628**
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**650.000**	**3.018.000**	**(3.121.545)**	**546.455**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.









MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstração dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		**(2.111.108)**	(1.983.979)
Depreciação e amortização		**-**	-
Resultado equivalência patrimonial		**2.111.092**	1.983.979
Movimentações de reservas		**-**	319.710
Provisão para perdas em investimentos		**-**	30.709
Lucro líquido ajustado		**(16)**	350.419
(Aumento) redução em ativos			
Demais contas a receber		**(76.225)**	(216.000)
Aumento (redução) passivos			
Obrigações tributarias		**3**	-
Outras contas a pagar		**50.000**	51.500
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais		**(26.238)**	185.919
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos em cota capital		**(146)**	-
Dividendos recebidos		**12**	-
Outros investimentos		**(50.000)**	(117.557)
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos		**(50.134)**	(117.557)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Captação de empréstimos e debêntures		**87.500**	-
Pagamento de dividendos		**-**	(68.362)
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		**87.500**	(68.362)
Aumento (redução) liquido de caixa e equivalentes de caixa		**11.128**	-
No Inicio do Periodo		**-**	-
No Final do Periodo		**11.128**	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Notas explicativas ás demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A empresa MEL Participações Ltda é uma sociedade limitada, inscrita no CNPJ 48.926.214/0001-10, constituída em 19/12/2022 conforme registro na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 42207504649. Possui sua sede no endereço Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, bairro Itoupava Norte, na cidade de Blumenau/SC. A empresa tem como objeto holdings de instituições não financeiras, compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios. A empresa é optante pelo lucro presumido.

2. Resumo das principais políticas financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com os ditames do ITG 1000, as principais práticas contábeis na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas fundamentais da relevância e representação fidedigna e as características qualitativas de melhoria como comparabilidade, verificabilidade, tempestividades e compreensibilidade, estando assim alinhadas com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A preparação das demonstrações financeiras poderá requerer que a Administração faça uso de certas estimativas contábeis que possam afetar valores reportados de ativos e passivos. Também, se necessário poderá promover a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras. A entidade elabora suas demonstrações financeiras usando o regime contábil da competência. No regime da competência, os itens são reconhecidos como ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas ou despesas quando satisfazem as definições e critérios de reconhecimento para esses itens.

A empresa declara expressamente que a elaboração e apresentação das demonstrações financeiras estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tomando-se como base os termos da ITG 1.000 aprovada pela Resolução do CFC n. 1418/2012 e a ITG 2000 aprovada pela Resolução dos materiais não cobertos pela ITG 1000 conforme orientado em seu item 11, a entidade referencia-se na ITG 1000. As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade da Empresa continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

A Administração da sociedade declara que as demonstrações financeiras refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documento remetido para contabilização, respondendo a Administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência.

As demonstrações financeiras do exercício anterior, apresentados para fins de comparação, podem conter reclassificações, quando aplicável, para melhoria da informação e comparabilidade. A Administração da sociedade declara que não ocorreram eventos subsequentes entre a data de encerramento das demonstrações financeiras e a de registro no órgão competente.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma.



2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Os títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “empréstimos e financiamentos”, no passivo circulante.

2.4 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Empresa nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Empresa reconhece a parcela residual na rubrica “Passivo a descoberto”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Empresa constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

2.5 Provisões

a) Provisões Gerais: uma provisão é reconhecida no balanço quando a Empresa tem uma obrigação ou potencial obrigação “legal” ou “não formalizada”, presente como consequência de um evento passado e é provável que recursos sejam exigidos para liquidar essa obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

b) Provisões para riscos ficais, cíveis e trabalhistas: provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais

2.6 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre as receitas do lucro presumido. Aplica-se a alíquota de presunção de 8% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o IRPJ e a alíquota de presunção de 12% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o CSLL.



2.7 Novas normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão abaixo listadas:

- IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
- IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações
- Alterações ao CPC 18 Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial
- Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

A Empresa não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e não se espera que estas alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras.

2.8 Pronunciamentos novos ou revisados

Certas normas entraram em vigor no exercício findo em 2024, nenhuma delas teve impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.



A Empresa não apresenta no balanço de 2024 perda por valor recuperável de ativo.

Provisão para perdas de crédito esperados para contas a receber: a Empresa utiliza julgamento profissional para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato, e considerando a inadimplência histórica em níveis muito baixos, não constitui provisão para devedores duvidosos. A experiência histórica dos níveis baixos de inadimplência, bem como a previsão das condições econômicas, pode manter esse nível excelente de realização dos ativos recebíveis, como também podem não representar o valor real do cliente no futuro.

Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: a Empresa não reconheceu causas fiscais, cíveis e trabalhistas. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Bancos conta corrente	**11.128**	**-**
	11.128	**-**

Os valores mantidos em caixa e equivalentes de caixa são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. A Empresa possui políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

5. Dividendos a receber

No dia 20 de junho de 2023 foi aprovada por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a distribuição de dividendos da controlada MS Incorporadora S.A no valor total de R$ 1.440.000, sendo que deste montante R$ 216.000 referem-se aos dividendos a receber pela Empresa, proporcionais a sua participação societária na controlada MS Incorporadora S.A.

6. Investimentos

Coligadas	Participação		Total do ativo	Total do passivo	Patrimonio Liquido	Lucro (Prejuízo) do exercicio		Investimentos		Resultado de Equivalencia Patrimonial	
	2024	2023		2024		2024	2023	2024	2023	2024	2023
MS Incorporadora	**15%**	15%	**161.700.646**	**160.364.586**	**1.336.060**	**(14.644.005)**	(12.956.809)	**200.409**	2.395.382	**(2.196.601)**	(1.943.521)
MS Participações	**15%**	15%	**1.249.871**	**266.228**	**983.643**	**470.901**	307.254	**147.734**	77.099	**70.635**	16.560
Sam Realty	**33%**	33%	**9.144.215**	**9.186.708**	**(42.493)**	**49.633**	(171.053)	**-**	-	**16.544**	(57.018)
I AMBM & Parkside	**25%**	25%	**8.520.521**	**8.448.659**	**71.863**	**(6.684)**	-	**48.329**	-	**(1.671)**	-
Outros	**-**	-	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**134**	-	**-**	-
Total			**180.615.253**	**178.266.181**	**2.349.072**	**(14.130.155)**	(12.820.608)	**396.606**	2.472.481	**(2.111.092)**	(1.983.979)

Estão registradas as participações em outras sociedades, podendo ser, coligadas e controladas, sendo reconhecidas via custo histórico e pela equivalência patrimonial.



7. Partes relacionadas

Ativo	2024	2023
Marcos Melchioretto – mútuo a receber	**95.929**	-
	95.929	-
Circulante	**-**	-
Não Circulante	**95.929**	-
I AMBM & Parkside – mútuo a pagar	**87.500**	-
	87.500	-
Circulante	**-**	-
Não Circulante	**87.500**	-

Os mútuos contratados com pessoas ligadas possuem prazos indeterminados e estão registrados no longo prazo.

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social totalmente subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 650.000,00 (R$ 650.000,00 em 2023) representado por 650.000 quotas com o valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada.

b) Ajustes de avaliação patrimonial

No exercício de 2015, a controlada MS Incorporadora S.A.realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rúbrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido.

No exercício de 2024 a Empresa procedeu o registro contábil dos efeitos reflexos dos ajustes de avaliação patrimonial da controlada MS Incorporadora S.A no patrimônio líquido, de forma proporcional ao seu percentual de participação, no montante de R$ 3.018.000.

9. Provisão para contingências

Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, quando aplicável.

A Empresa não tem conhecimento em 31 de dezembro de 2024 de processos cíveis, trabalhistas ou em qualquer outra esfera.





Reconhecemos a Exatidão da Presente Nota Explicativa

Rio do Sul, 31 de dezembro de 2024

MARCOS MELCHIORETTO:97015962934
Assinado de forma digital por MARCOS MELCHIORETTO:97015962934
Dados: 2025.04.30 17:11:22 -03'00'

Mel Participações Ltda
Marcos Melchioretto
CPF: 970.159.629-34
Sócio Administrador

ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953
Assinado de forma digital por ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953
Dados: 2025.04.30 17:11:34 -03'00'

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador





ANEXO IV

CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DAN





DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 com relatório dos auditores independentes



DAN PARTICIPAÇÕES LTDA

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 4
Demonstração do resultado 6
Demonstração do resultado abrangente 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstrações dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas às demonstrações financeiras 10



TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores e Sócios da
DAN Participações Ltda.
Blumenau - SC

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da **DAN Participações Ltda.** ("Empresa") que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024, 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Investimentos em participações societárias

Conforme informado na nota explicativa nº 6, no exercício de 2015 a controlada MS Incorporadora S.A. realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rúbrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido. No entanto, é importante mencionar que o Comitê de Pronunciamento Contábeis, em sua norma CPC 04 (R1) - Ativo Intangível, especificamente no item 62, estabelece que marcas geradas internamente não devem ser reconhecidas como ativos intangíveis. Portanto, o ativo da controlada MS Incorporadora S.A e consequentemente, seu patrimônio líquido, estão registrados a maior no montante de R$ 20.120.000, líquidos de efeito tributários.

No exercício de 2024, a DAN Participações Ltda. procedeu o registro contábil dos efeitos reflexos dos ajustes de avaliação patrimonial da controlada MS Incorporadora S.A no seu patrimônio líquido, no montante de R$ 1.006.000 em contra partida a rúbrica de investimentos, de forma proporcional a sua participação societária com base no método de equivalência patrimonial. Como consequência, a rubrica de "Investimentos" está a maior em R$ 66.803, a rubrica de "Provisão para perdas em investimentos" está a menor em R$ 939.197 e o "Patrimônio líquido" está a maior em R$ 1.006.000.

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 com ressalva.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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.



TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, 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:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.

- Obtemos 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.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, 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 planejado 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.

Blumenau (SC), 30 de abril de 2025

TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-03.22.67/O-1

ADERBAL ALFONSO HOPPE:54156025004
Assinado de forma digital por ADERBAL ALFONSO HOPPE:54156025004
Dados: 2025.04.30 16:51:09 -03'00'

ADERBAL ALFONSO HOPPE
Sócio - Contador - CRC 1SC020036/0-8 T-SP



DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Ativo			
Circulante			
Contas a receber		**19.469**	19.469
Dividendos a receber	4	**72.000**	72.000
Total do ativo circulante		**91.469**	91.469
Não circulante			
Investimentos	5	**116.048**	824.160
Total do ativo não circulante		**116.048**	824.160
		207.517	915.629

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Passivo			
Circulante			
Outras contas a pagar		**500**	500
Total do passivo circulante		**500**	500
Não circulante			
Total do passivo não circulante		**-**	-
Patrimônio líquido	6		
Capital social		**220.000**	220.000
Ajustes de avaliação patrimonial		**1.006.000**	1.006.000
Lucros (prejuízos) acumulados		**(1.018.983)**	(310.871)
Total do patrimônio líquido		**207.017**	915.129
		207.517	915.629

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstração dos resultado
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Receita operacional líquida		-	-
Custo dos imóveis vendidos		-	-
Lucro bruto operacional		**-**	**-**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas administrativas		-	(195)
Resultado equivalencia patrimonial		**(708.655)**	(642.320)
Total das receitas (despesas) operacionais		**(708.655)**	(642.515)
Lucro / (prejuízo) antes do resultado financeiro e do IRPJ e CSLL		**(708.655)**	(642.515)
Lucro / (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL		**(708.655)**	(642.515)
Imposto de renda e contribuição social		-	-
Resultado líquido do exercício		**(708.655)**	(642.515)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstração do resultado abrangente
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Lucro (prejuízo) do exercício		**(708.655)**	(642.515)
Outros resultados abrangentes		**-**	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado		**(708.655)**	(642.515)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

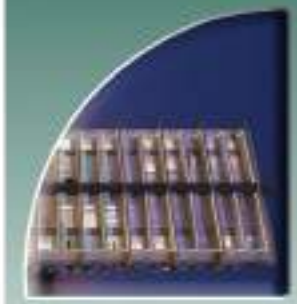
DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Capital social	Lucros (prejuízos) acumulados	Ajustes de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022 - (não auditado)		220.000	239.965	-	459.965
Resultado do exercício		-	(642.515)	-	(642.515)
Ajustes de avaliação patrimonial		-	-	1.006.000	1.006.000
Movimentações de reservas		-	114.467	-	114.467
Lucros distribuídos		-	(22.787)		(22.787)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		220.000	(310.871)	1.006.000	915.129
Resultado do exercício		**-**	**(708.655)**	**-**	**(708.655)**
Movimentações de reservas		**-**	**543**	**-**	**543**
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**220.000**	**(1.018.983)**	**1.006.000**	**207.017**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.







DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstração dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		**(708.655)**	(642.515)
Depreciação e amortização		**-**	-
Resultado equivalência patrimonial		**708.655**	642.320
Movimentações de reservas		**-**	114.466
Lucro (prejuízo) líquido ajustado		**-**	114.271
Aumento (redução) dos ativos			
Contas a receber		**-**	195
Dividendos a receber		**-**	(72.000)
Aumento (redução) passivos			
Fornecedores		**-**	500
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais		**-**	42.966
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Outros investimentos		**-**	(20.179)
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos		**-**	(20.179)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de dividendos		**-**	(22.787)
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		**-**	(22.787)
Aumento (redução) liquido em caixa e equivalentes de caixa		**-**	-
No início do período		**-**	-
No final do período		**-**	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Notas explicativas ás demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A empresa DAN Participações Ltda é uma sociedade limitada, inscrita no CNPJ 48.923.815/0001-79, constituída em 19/12/2022 conforme registro na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 42207504100. Possui sua sede no endereço Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, bairro Itoupava Norte, na cidade de Blumenau/SC. A empresa tem como objeto holdings de instituições não financeiras, compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios. A empresa é optante pelo lucro presumido.

2. Resumo das principais políticas financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com os ditames do ITG 1000, as principais práticas contábeis na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas fundamentais da relevância e representação fidedigna e as características qualitativas de melhoria como comparabilidade, verificabilidade, tempestividades e compreensibilidade, estando assim alinhadas com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A preparação das demonstrações financeiras poderá requerer que a Administração faça uso de certas estimativas contábeis que possam afetar valores reportados de ativos e passivos. Também, se necessário poderá promover a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras. A entidade elabora suas demonstrações financeiras usando o regime contábil da competência. No regime da competência, os itens são reconhecidos como ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas ou despesas quando satisfazem as definições e critérios de reconhecimento para esses itens.

A empresa declara expressamente que a elaboração e apresentação das demonstrações financeiras estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tomando-se como base os termos da ITG 1.000 aprovada pela Resolução do CFC n. 1418/2012 e a ITG 2000 aprovada pela Resolução dos materiais não cobertos pela ITG 1000 conforme orientado em seu item 11, a entidade referencia-se na ITG 1000. As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade da Empresa continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

A Administração da sociedade declara que as demonstrações financeiras refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documento remetido para contabilização, respondendo a Administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência.

As demonstrações financeiras do exercício anterior, apresentados para fins de comparação, podem conter reclassificações, quando aplicável, para melhoria da informação e comparabilidade. A Administração da sociedade declara que não ocorreram eventos subsequentes entre a data de encerramento das demonstrações financeiras e a de registro no órgão competente.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma.



2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Os títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “empréstimos e financiamentos”, no passivo circulante.

2.4 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Empresa nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Empresa reconhece a parcela residual na rubrica “Passivo a descoberto”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Empresa constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

2.5 Provisões

a) Provisões Gerais: uma provisão é reconhecida no balanço quando a Empresa tem uma obrigação ou potencial obrigação “legal” ou “não formalizada”, presente como consequência de um evento passado e é provável que recursos sejam exigidos para liquidar essa obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

b) Provisões para riscos ficais, cíveis e trabalhistas: provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais

2.6 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre as receitas do lucro presumido. Aplica-se a alíquota de presunção de 8% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o IRPJ e a alíquota de presunção de 12% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o CSLL.



2.7 Novas normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão abaixo listadas:

- IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
- IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações
- Alterações ao CPC 18 Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial
- Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

A Empresa não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e não se espera que estas alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras.

2.8 Pronunciamentos novos ou revisados

Certas normas entraram em vigor no exercício findo em 2024, nenhuma delas teve impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.



A Empresa não apresenta no balanço de 2024 perda por valor recuperável de ativo.

Provisão para perdas de crédito esperados para contas a receber: a Empresa utiliza julgamento profissional para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato, e considerando a inadimplência histórica em níveis muito baixos, não constitui provisão para devedores duvidosos. A experiência histórica dos níveis baixos de inadimplência, bem como a previsão das condições econômicas, pode manter esse nível excelente de realização dos ativos recebíveis, como também podem não representar o valor real do cliente no futuro.

Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: a Empresa não reconheceu causas fiscais, cíveis e trabalhistas. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. Dividendos a receber

No dia 20 de junho de 2023 foi aprovada por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a distribuição de dividendos da controlada MS Incorporadora S.A no valor total de R$ 1.440.000, sendo que deste montante R$ 72.000 referem-se aos dividendos a receber pela Empresa, proporcionais a sua participação societária na controlada MS Incorporadora S.A.

5. Investimentos

Coligadas	Participação		Total do ativo	Total do passivo	Patrimonio liquido	Lucro (rejuízo) do exercicio		Investimentos		Resultado de Equivalencia Patrimonial	
	2024	2023		2024		2024	2023	2024	2023	2024	2023
MS Incorporadora	**15%**	15%	**161.700.646**	**160.364.586**	**1.336.060**	**(14.644.005)**	(12.956.809)	**66.803**	798.461	**(732.200)**	(647.840)
MS Participações	**15%**	15%	**1.249.871**	**266.228**	**983.643**	**470.901**	307.254	**49.245**	25.700	**23.545**	5.520
Total			**162.950.517**	**160.630.815**	**2.319.702**	**(14.173.104)**	(12.649.555)	**116.048**	824.160	**(708.655)**	(642.320)

Estão registradas as participações em outras sociedades, podendo ser, coligadas e controladas, sendo reconhecidas via custo histórico e pela equivalência patrimonial.

6. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social totalmente subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 220.000,00 (R$ 220.000,00 em 2023) representado por 220.000 quotas com o valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada.

b) Ajustes de avaliação patrimonial

No exercício de 2015, a controlada MS Incorporadora S.A.realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rúbrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido.

No exercício de 2024 a Empresa procedeu o registro contábil dos efeitos reflexos dos ajustes de avaliação patrimonial da controlada MS Incorporadora S.A no patrimônio líquido, de forma proporcional ao seu percentual de participação, no montante de R$ 1.006.000.



7. Provisão para contingências

Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, quando aplicável.

A Empresa não tem conhecimento em 31 de dezembro de 2024 de processos cíveis, trabalhistas ou em qualquer outra esfera.

Reconhecemos a Exatidão da Presente Nota Explicativa

Rio do Sul, 31 de dezembro de 2024

DANIELA MELCHIORETTO:00494493976
Assinado de forma digital por DANIELA MELCHIORETTO:00494493976
Dados: 2025.04.30 17:10:44 -03'00'

Dan Participações Ltda
Daniela Melchioretto
CPF: 004.944.939-76
Sócio Administrador

ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953
Assinado de forma digital por ANTONIO CARLOS MOSCHETTA:43693067953
Dados: 2025.04.30 17:10:54 -03'00'

Antonio Carlos Moschetta
CRC - SC-014861/O
CPF: 436.930.679-53
Contador





ANEXO V

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA



JUCESP PROTOCOLO
2.738.113/24-2

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

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 04 DE NOVEMBRO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: Ao 4ª (quarto) dia de novembro de 2024, às 10:00 horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001. **PRESENÇA:** Totalidade dos acionistas da Companhia, conforme as assinaturas no Livro de Presença de Acionistas. **CONVOCAÇÃO:** Em virtude da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, ficam dispensadas todas as formalidades de convocação, nos termos do §4º do Artigo 124 da Lei 6.404/76. **MESA**: **NATHALIA MACHADO LOUREIRO** - Presidente; e **AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO** - Secretária. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: ***(a)*** a alteração do endereço da sede da Companhia; ***(b)*** alteração do objeto social da Companhia; ***(c)*** a extinção do Conselho de Administração da Companhia; ***(d)*** a alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia e a exclusão do Capítulo V e das Cláusulas 16 a 22, em decorrência das deliberações anteriores, bem como a reformulação e renumeração do Estatuto Social da Companhia; ***(e)*** a eleição dos Diretores da Companhia; ***(f)*** O aumento do capital social da Companhia em R$ 69.876,00 (sessenta e nove mil, oitocentos e setenta e seis reais), mediante a emissão de 69.876 (sessenta e nove mil, oitocentas e setenta e seis) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Novas Ações"), de modo que 69.868,76 (sessenta e nove mil, oitocentos e sessenta e oito reais e setenta e seis centavos) foram subscritos e integralizados mediante capitalização de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital ("AFAC") e o valor de R$ 7,27 (sete reais e vinte e quatro centavos) será integralizado por transferência eletrônica disponível em moeda corrente até o dia 14 de novembro de 2024, de acordo com o Boletim de Subscrição que integra o Anexo I a presente ata; ***(g)*** a consolidação do novo Estatuto Social da Companhia. **DELIBERAÇÕES**: Os acionistas, por unanimidade, aprovam: ***(a)*** a alteração do endereço da sede da Companhia para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

Documento assinado digitalmente



(b) alteração do objeto social da Companhia; ***(c)*** a extinção do Conselho de Administração da Companhia; ***(d)*** a alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia e a exclusão do Capítulo V e das Cláusulas 16 a 22, em decorrência das deliberações anteriores, bem como a reformulação e renumeração do Estatuto Social da Companhia; ***(e)*** a eleição das Sras. **VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 33548769-5 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 314.805.818-60, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nova York, nº 245, apto. 907B, Brooklin Paulista, CEP 04560-000, como Diretora de Securitização e Distribuição, **MARIA LETÍCIA GONÇALVES DE LIMA**, brasileira, divorciada, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 41.123.518-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 351.252.478-80, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Henrique Chaves, nº 305, apto. 83B, Jardim Ester, CEP 05372-050, como Diretora de Compliance, **AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 36.853.047-4 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 430.987.638-25, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, como Diretora Administrativa, e **NATHALIA MACHADO LOUREIRO**, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da OAB/RJ nº 169.315, inscrita no CPF sob nº 104.993.467-93, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, como Diretora Administrativa, todas com mandato unificado de 3 (três) anos a contar da presente data, os quais tomam posse em seus cargos assinando os respectivos termos de posse no livro competente. Os administradores ora eleitos declararam não estarem incursos em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeçam de exercer a atividade empresária, estando cientes do disposto no artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1979; ***(f)*** O aumento do capital social da Companhia em R$ 69.876,00 (sessenta e nove mil, oitocentos e setenta e seis reais), mediante a emissão de 69.876 (sessenta e nove mil, oitocentas e setenta e seis) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Novas Ações"), de modo que 69.868,76 (sessenta e nove mil, oitocentos e sessenta e oito reais e setenta e seis centavos) foram subscritos e integralizados mediante capitalização de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital ("AFAC") e o valor de R$ 7,27 (sete reais e vinte e quatro centavos) será integralizado por transferência eletrônica disponível em moeda corrente até o dia 14 de novembro de 2024, de acordo com o Boletim de Subscrição que integra o Anexo I a presente ata; (***g)*** a consolidação do novo Estatuto Social da Companhia, conforme o Anexo II à presente Ata. **Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata:** Nada mais havendo a





tratar, foram os trabalhos suspensos para lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, foi a presente ata lida e aprovada, tendo sido assinada por todos os presentes. **ACIONISTA PRESENTE:** Canal Holding Ltda., por Amanda Regina Martins Ribeiro.

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 04 de novembro de 2024.

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Presidente

AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO
Secretária

JUCESP
18
22 NOV 2024
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
427.029/24-7
JUCESP

3



Anexo I

Boletim de Subscrição

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19
NIRE: 353.0057653-5
353.0015764-8

Subscritor: CANAL HOLDING LTDA., sociedade limitada, com endereço na cidade e Estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob nº 55.159.983/0001-03, NIRE 35263932426.

Ações Subscritas: 69.876 (sessenta e nove mil, oitocentos e setenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Valor Subscrito: R$ 69.876,00 (sessenta e nove mil, oitocentos e setenta e sete reais).

Forma de Integralização: R$ 219.876,00 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais) está totalmente integralizado via AFAC e R$ 7,24 (sete reais e vinte quatro centavos) será integralizado até 14 de novembro de 2024 em moeda corrente nacional.

São Paulo, 04 de novembro de 2024.

CANAL HOLDING LTDA.
p. Amanda Regina Martins Ribeiro



ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO REALIZADA EM 04 DE NOVEMBRO DE 2024

"ESTATUTO SOCIAL DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CNPJ nº 41.811.375/0001-19 NIRE 353.0057653-5

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO.

Artigo 1º. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO é uma sociedade por ações regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores (a "Lei das Sociedades por Ações") e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, local onde funcionará o seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição e securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;



(iii) emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de Certificados de Recebíveis no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) atuação como agente fiduciário de Letras Imobiliárias Garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;

(v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de créditos e direitos creditórios;

(vi) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(vii) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(viii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

(ix) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;

(x) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e

(xi) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

Artigo 4º. O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º. O capital social totalmente subscrito é de R$ 219.876,00 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais), representado por 219.876 duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, sendo que do valor total descrito, R$ 219.876,00 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais) está totalmente integralizado e R$ 7,24 (sete reais e vinte quatro centavos) será integralizado até 14 de novembro de 2024.



Parágrafo Único. Cada ação ordinária dará direito a 1 voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6°. 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 certificados de ações, que poderão ser agrupados em títulos múltiplos, quando emitidos.

Artigo 7°. A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 8°. Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 9. Compete a qualquer Diretor convocar Assembleia Geral da Companhia, com prazo de antecedência de 15 (quinze) dias em primeira convocação e de 8 (oito) dias em segunda convocação.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 10. 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 11. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no §2 ºdo Artigo 12 do presente Estatuto.



Artigo 12. A Assembleia Geral será presidida por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

§1º. O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

§2º. O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

§3º. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito de voto e, em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Artigo 13. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo de acionistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos votos, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

Artigo 14. A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração anual global da Diretoria, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo aos Diretores Administrativos em conjunto a distribuição da remuneração fixada.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15. A Companhia será administrada pela Diretoria.

§1º. Os membros da Diretoria serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.



§2º. Os membros da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia.

Artigo 16. A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 05 (cinco) Diretores, residentes no país, Acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral, todos com mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição, sendo **(i)** um Diretor de Securitização responsável pelas atividades de securitização, com poderes para representar a Companhia junto à Comissão de Valores Mobiliários e aos investidores e manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários ("Diretor de Securitização"), **(ii)** um Diretor de Compliance responsável pela criação, atualizações e recomendações das normas da organização; criação, revisão e aprimoramento de manuais de compliance para determinadas leis e regulamentos, bem como seu treinamento à Companhia; identificação e avaliação do risco de compliance, inclusive para novos produtos e atividades; combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo; e assegurar-se da existência e observância dos princípios éticos e normas de conduta da Companhia ("Diretor de Compliance"); **(iii)** um Diretor de Distribuição responsável por (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando ativos de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados; (b) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do investidores ("Suitability"); (c) de atender padrões de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir todas as obrigações relacionadas ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários; e **(iv)** os demais Diretores, se houver, serão Diretores Administrativos. O Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição, sendo certo que a Diretoria de Compliance não poderá ser acumulada com a Diretoria de Securitização ou com a Diretoria de Distribuição, a qualquer tempo, na forma da Resolução CVM nº 60/21.

Parágrafo Único. Os Diretores serão eleitos pela Assembleia Geral, sendo requerida a maioria de votos para a sua eleição.



Artigo 17. Em caso de vacância definitiva no cargo de Diretor, o substituto deverá ser indicado pela Assembleia Geral para o período remanescente até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Artigo 18. Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais.

Artigo 19. Competem à Diretoria as atribuições que a lei e o Estatuto Social lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo a Assembleia Geral estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 20. A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras e terceiros em geral: (i) isoladamente por qualquer Diretor Administrativo; (ii) por 01 (um) Procurador da Companhia, desde que investido de poderes específicos, expresso e especial, limitado no tempo.

§ 1º. A Companhia poderá ser representada isoladamente por qualquer Diretor ou por um único procurador com poderes especiais para (i) praticar atos referentes à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, do Agronegócio, Financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico frente à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, Banco Central do Brasil – BACEN, Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a B3 – Brasil. Bolsa. Balcão e demais depositários centrais, e qualquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais e demais instituições financeiras públicas ou privadas, bem como na assinatura de toda e qualquer documentação relacionada às emissões da Companhia, abrangendo, mas não se restringindo, termos de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, contratos de cessão de créditos, contratos de prestação de serviços, escrituras de emissão de cédulas de crédito imobiliário, contratos de distribuição e coordenação de ofertas pública, declarações, notificações e quaisquer outros documentos relacionados ao lastro; (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária).



§2º. Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por qualquer Diretor Administrativo isoladamente, ou por um procurador com poderes especiais, o qual agirá nos limites de seus mandatos.

§3º. As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista neste Estatuto Social.

Artigo 21. Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada pela assinatura em conjunto dos Diretores Administrativos. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, terão prazo máximo de 1 (um) ano e vedarão o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 22. É vedado à Diretoria e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 23. O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§1º. Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§2º. As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS



Artigo 24. O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

Artigo 25. Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

§1º. O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 26. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 27. A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

§1º. Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, à sua conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1º do Artigo 32.

§2º. Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou dividendos intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

§3º. Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO





Artigo 28. A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

§1º. À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§2º. A Assembleia Geral, se assim solicitarem acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal, para o período da liquidação.

CAPÍTULO VIII
CONTINUAÇÃO DA COMPANHIA E APURAÇÃO DE HAVERES

Artigo 29. A Companhia não se dissolverá nos casos de: (i) morte, incapacidade ou invalidez de qualquer acionista pessoa natural; ou (ii) insolvência de acionista pessoa física ou liquidação ou falência de acionista pessoa jurídica, prosseguindo a mesma com os acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações do acionista em questão. Na hipótese de opção pelo resgate das ações pela Companhia, o capital social não será reduzido pelo resgate, mas o número de ações em que o capital se divide será diminuído na exata medida da quantidade de ações resgatadas.

§2º. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (i) do *caput*, fica expressamente vedado o ingresso na Companhia de quaisquer herdeiros ou sucessores, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes, e o preço a que os herdeiros e sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus deverá ser calculado e pago na forma prevista no Artigo 30 abaixo.

Artigo 30. Os herdeiros ou sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 31. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (ii) do Artigo 29, o acionista pessoa física insolvente ou o acionista pessoa jurídica liquidado ou falido fará jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s), sendo expressamente vedado o ingresso na Companhia de credores dos acionistas em questão.



Artigo 32. É ainda expressamente vedado o ingresso na Companhia de cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros, inclusive em decorrência de separação judicial, divórcio ou dissolução de relação pessoal de qualquer dos acionistas que possa ou pudesse ser caracterizada como união estável, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, o respectivo acionista terá o direito de preferência para no prazo de até 30 (trinta) dias negociar e adquirir as ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial a Companhia, nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

§2º. Caso o respectivo acionista não efetive a aquisição utilizando-se do seu direito de preferência, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial, os quais farão jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima, ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 33. O acionista que optar por sair da Companhia fará jus ao recebimento do valor de suas ações, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

CAPÍTULO IX
MEDIAÇÃO E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 34. Qualquer conflito ou controvérsia decorrente da interpretação dos termos deste Estatuto Social, da execução das obrigações aqui estipuladas e/ou da violação de qualquer dos termos e condições ora estabelecidos, que não tiver sido solucionado por meio de negociações amigáveis entre as Partes no prazo de até 30 (trinta) dias, deverá ser resolvido por meio de arbitragem conforme disposto no presente Estatuto Social ("Arbitragem").

§1º. A Arbitragem deverá ser conduzida de acordo com a Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem") e com as normas do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) ("Câmara"), a qual será responsável pela condução do procedimento arbitral. Os acionistas acordam que, caso o Regulamento Arbitral da Câmara contenha qualquer falha de procedimento, as





disposições processuais da Lei de Arbitragem e do Código de Processo Civil serão aplicáveis, nesta ordem.

§2º. O Tribunal Arbitral deverá ser composto por 3 (três) árbitros. A parte que houver requerido a Arbitragem deverá, simultaneamente com o requerimento, indicar 1 (um) árbitro e notificar a outra parte a respeito da indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. No prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento desta notificação, a outra parte deverá indicar o segundo árbitro e notificar a parte requerente a respeito de sua indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. O terceiro árbitro, que deverá presidir o Tribunal Arbitral, será indicado pelos outros 2 (dois) árbitros no prazo máximo de 20 (vinte) dias. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou no caso de os 2 (dois) árbitros não chegarem a um consenso quanto à indicação do terceiro, nos termos acima dispostos, tal árbitro ou árbitros serão indicados, mediante solicitação da parte interessada, pelo Presidente Câmara.

§3º. Todos os procedimentos e documentos relacionados à Arbitragem serão conduzidos e/ou preparados em português. A Arbitragem ocorrerá na Cidade e Estado do São Paulo, Brasil. Os árbitros decidirão com base nas Leis aplicáveis, não se aplicando o princípio da equidade.

§4º. As Partes concordam em envidar seus melhores esforços para alcançar solução rápida, econômica e justa a qualquer conflito submetido à Arbitragem.

§5º. O laudo arbitral será final e vinculará as partes da Arbitragem. Os sócios concordam em não submeter qualquer conflito a procedimento judicial ou arbitral diferente do previsto neste Estatuto Social.

§6º. A responsabilidade pelo pagamento dos custos e despesas relacionados à Arbitragem será determinada de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara ou pelo Tribunal Arbitral.

§7º. Respeitadas as disposições deste Capítulo, e unicamente com o propósito de se obter medidas prévias, vinculativas e temporárias, bem como para se obter a iniciação obrigatória da Arbitragem ou medidas preliminares para assegurar o "status quo" das partes de arbitragem em andamento ou em vias de se iniciar, os acionistas elegem os tribunais da Cidade e Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

§8º. A recusa de qualquer dos sócios em celebrar o respectivo compromisso arbitral e/ou em submeter-se à decisão contida no laudo arbitral será considerada violação às obrigações assumidas neste Estatuto Social, sujeitando tal acionista ao pagamento de multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor em disputa.



§9º. As Partes concordam que poderão ser lançados títulos executivos judiciais para cobrança de quantias líquidas e certas decorrentes de sentenças arbitrais, bem como de decisões interlocutórias que concedam tutelas provisórias, sem prejuízo da execução específica de obrigações de fazer e não fazer, nos termos do Código de Processo Civil.

§10º. Antes da constituição do Tribunal Arbitral, as Partes poderão submeter ao Poder Judiciário pedidos de tutelas cautelares ou provisórias que visem à obtenção de provimentos cautelares, especialmente para proteção ou salvaguarda de direitos, sem que isso seja interpretado como uma renúncia ao direito de resolver as disputas por arbitragem. Uma vez constituído o Tribunal Arbitral, este será competente para manter, rever, revogar ou modificar a medida cautelar ou provisória concedida pelo Tribunal, bem como será competente para decidir sobre qualquer outra medida cautelar ou provisória que se faça necessária ao longo do procedimento arbitral. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35. A Companhia deverá observar e fazer cumprir as disposições previstas em acordos de acionistas arquivados em sua sede e averbados em seus livros, observado o disposto no Artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações."

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 04 de novembro de 2024.

NATHALIA MACHADO LOUREIRO	**AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO**
Presidente	Secretária



Clicksign

2024.11.04 - Canal Securitizadora - Contrato Social [Secretario] V2.pdf

Documento número #9a3c9a44-f92b-47e0-a8f7-41f9e35555c5

Hash do documento original (SHA256): [illegible]

Hash do PAdES (SHA256): [illegible]

Assinaturas

Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93
Assinou em 13 nov 2024 às 09:39:01
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 24 mai 2025

Amanda Regina Martins
CPF: 430.987.638-25
Assinou em 11 nov 2024 às 19:17:34
Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 mai 2025

Log

[illegible]	Operador com email leticia@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 9a3c9a44-f92b-47e0-a8f7-41f9e35555c5. Data limite para assinatura do documento: 11 de dezembro de 2024 (18:24). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
[illegible]	Operador com email leticia@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins e CPF 430.987.638-25.
[illegible]	Operador com email leticia@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: nathalia@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
[illegible]	Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 152.250.234.100. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5689801 e longitude -46.6925225. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1047.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 13 de novembro de 2024 Versão v1.42.0

[redacted]	Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 187.50.71.250. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.350043 e longitude -47.556635. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1047.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
[redacted]	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9a3c9a44-f92b-47e0-a8f7-41f9e35555c5.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9a3c9a44-f92b-47e0-a8f7-41f9e35555c5, com os efeitos previstos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.





ANEXO VI

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=CS0hguVo7l5grYug1HKXTA&chave2=Ug8cwwsph_-ckGj5CvuIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 97015962934-MARCOS MELCHIORETTO|86815547949-ALEXANDRE MELCHIORETTO

MS INCORPORADORA S/A
CNPJ n. 05.289.609/0001-46

ESTATUTO SOCIAL
Consolida as alterações aprovadas na assembleia geral extraordinária realizada em 15 de fevereiro de 2023

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º – **MS INCORPORADORA S/A** é uma sociedade por ações de capital fechado, que se regerá por este Estatuto, pela legislação que lhe for aplicável.

Artigo 2º – A Sociedade tem sede e foro no município de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, n. 250, bairro Jardim América, CEP: 89160-172.

Parágrafo Primeiro – A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial, ou outra dependência.

Parágrafo Segundo – A sociedade possui uma filial localizada à Rua Vinte e Um de Abril, n. 101, bairro Itoupava Norte, em Blumenau, CEP: 89053-280 SC, que iniciou suas atividades em 01 de maio de 2020, inscrita no CNPJ sob n. 05.289.609/0031-61.

Parágrafo Terceiro – A sociedade possui uma filial localizada na Avenida Osvaldo Reis, n. 3.385, sala 1.109, Cond. Riviera Concept, bairro Praia Brava de Itajaí, em Itajaí, CEP: 88306- 773 SC, que iniciou suas atividades em 01 de maio de 2020, inscrita no CNPJ sob n. 05.289.609/0032-42.

Artigo 3º – A companhia tem por objeto a exploração do ramo de:
serviços de projetos de engenharia civil;
obras de construção civil;
incorporações e locações de prédios próprios;
compra e venda de bens imóveis próprios;
serviços com mão de obra própria e ou contratada com terceiros, em obras de construção civil;
drenagem e pavimentação de pátios.

Artigo 4º – A sociedade iniciou suas atividades em 01 de setembro de 2002 e seu prazo de duração é indeterminado.

CAPÍTULO II – CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º – O capital social da companhia é de R$ 8.429.674,30 (oito milhões quatrocentos e vinte e nove mil seiscentos e setenta e quatro reais e trinta centavos), totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, dividido em R$ 8.429.674,30 (oito milhões quatrocentos e vinte e nove mil seiscentos e setenta e quatro reais e trinta centavos) de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal e indivisíveis em relação à companhia e distribuídas aos acionistas da seguinte forma:

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 29/06/2023
Certifico o Registro em 29/06/2023 Data dos Efeitos 29/06/2023
Arquivamento 20239135032 Protocolo 239135032 de 29/06/2023 NIRE 42300053597
Nome da empresa MS INCORPORADORA S/A
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 110376364231986
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/06/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



Parágrafo Primeiro – Cada ação ordinária nominativa corresponderá a um voto nas deliberações das assembleias gerais dos acionistas, sem qualquer restrição.

Parágrafo Segundo – A transferência de ações ordinárias nominativas, a qualquer título, por qualquer acionista, está sujeita a seguinte ordem:

I – Aos demais acionistas, também detentores de ações ordinárias, na proporção de sua participação no universo dos acionistas remanescentes, que após cientificados, terão o prazo de 15 (quinze dias) para manifestar o interesse na aquisição;

II – Não havendo acionistas interessados na aquisição dessas ações, a sociedade será notificada, para que no prazo de 15 (quinze) dias manifeste o seu interesse na aquisição;

III – Caso a sociedade também não tenha interesse na aquisição, elas poderão ser transferidas a terceiros, indicados pelos acionistas alienantes;

IV – Os detentores de ações ordinárias somente poderão ceder e transferir, livremente, a qualquer título, suas ações, sem os procedimentos descritos neste parágrafo, a seus respectivos descendentes, às empresas em que participarem como sócios ou acionistas ou, no caso de acionista pessoa jurídica, a seus sócios e respectivos descendentes.

Parágrafo Terceiro – A companhia não emitirá certificados e/ou cautelas de ações, provando-se a sua propriedade pelos registros constantes do Livro de Registro de Ações Nominativas.

Parágrafo Quarto – O capital social poderá ser aumentado sempre que a assembleia geral o julgue conveniente e pela emissão de novas ações, subscritas mediante pagamento, observado o seguinte:

I – Na hipótese de aumento de capital, os acionistas terão o prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da assembleia que deliberou o aumento, para o exercício de seu direito de preferência para subscrição de ações.

II – Na hipótese de desistência expressa desse direito, ou após a decorrência do prazo previsto no item I, a preferência para subscrição das ações correspondentes será transferida aos demais acionistas, observada a proporcionalidade do capital subscrito.

Parágrafo Quinto – A companhia poderá emitir debêntures, conversíveis ou não em ações, que conferirão aos seus titulares direito de crédito contra ela, nas condições aprovadas pelo Conselho de Administração, sendo que no caso de emissão de debêntures conversíveis em ações ordinárias da companhia, mediante aprovação em assembleia extraordinária por maioria simples.

CAPITULO III – DOS ÓRGÃOS DA COMPANHIA

Artigo 6º – São órgãos da companhia: I - a assembleia geral; II - o Conselho de Administração; III - a Diretoria Executiva e o IV - o Conselho Fiscal.

Seção I – Assembleia Geral

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 29/06/2023
Certifico o Registro em 29/06/2023 Data dos Efeitos 29/06/2023
Arquivamento 20239135032 Protocolo 239135032 de 29/06/2023 NIRE 42300053597
Nome da empresa MS INCORPORADORA S/A
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 110376364231986
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/06/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



Artigo 7º – A assembleia geral dos acionistas reunir-se-á, ordinariamente, nos quatro primeiros meses após o encerramento do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem a deliberação dos acionistas, sendo convocada, instalada e deliberando segundo quórum estabelecido nas determinações legais.

Parágrafo Primeiro – Sempre que necessário a assembleia geral dos acionistas poderá ser convocada e instalada em caráter extraordinário pelos diretores e acionistas, de acordo com o disposto no artigo 123, da Lei n. 6.404 de 15/12/1976, uma ou várias vezes em cada exercício, podendo se realizar, inclusive, concomitantemente, com a assembleia geral ordinária.

Parágrafo Segundo – As deliberações tomadas de conformidade com o presente estatuto e ao amparo da lei, vinculam todos os acionistas, ainda que ausentes ou dissidentes.

Parágrafo Terceiro – As demais deliberações serão tomadas por maioria absoluta dos votos.

Parágrafo Quarto – Em todas as deliberações, não serão computados, para fins de apuração de proporcionalidade, os votos em branco e nulos.

Artigo 8º – A convocação da assembleia geral compete à Diretoria Executiva, salvo o disposto no parágrafo único do artigo 123 da Lei 6.404/76 e será instalada e presidida por Presidente, acionista ou não, escolhido pelos acionistas presentes, sendo que este, por sua vez, escolherá o seu secretário para a composição da mesa.

Artigo 9º – Compete à assembleia geral dos acionistas, além das atribuições que lhe são conferidas pela lei:

a) Aprovar a proposta de emissão de debêntures a serem convertidas em ações;
b) solucionar todos os casos não previstos neste estatuto social ou na legislação pertinente.

Seção II – Conselho de Administração

Artigo 10 – O Conselho de Administração, eleito pela assembleia geral ordinária com mandato de até 3 (três) anos, permitida a reeleição, compor-se-á de até 7 (sete) membros acionistas ou não e residentes no país.

Parágrafo Primeiro – Os membros do Conselho de Administração serão empossados pela assembleia geral que os eleger mediante termo lavrado e assinado no "Livro de Atas do Conselho de Administração".

Parágrafo Segundo – O Conselho de Administração reunir-se-á no mesmo dia de sua investidura para escolher o seu Presidente.

Parágrafo Terceiro – O Presidente do Conselho de Administração será substituído em suas ausências e ou impedimentos por qualquer dos outros conselheiros a ser escolhido

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 29/06/2023
Certifico o Registro em 29/06/2023 Data dos Efeitos 29/06/2023
Arquivamento 20239135032 Protocolo 239135032 de 29/06/2023 NIRE 42300053597
Nome da empresa MS INCORPORADORA S/A
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 110376364231986
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/06/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



em reunião do Conselho de Administração.

Parágrafo Quarto – No caso de vacância de cargo de conselheiro, um substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes. Se ocorrer vacância na maioria dos cargos, uma assembléia geral será convocada para proceder a nova eleição.

Artigo 11 – O Conselho de Administração terá os poderes e as atribuições que a lei faculta.

Artigo 12 – O Conselho de Administração reunir-se-á sempre, que os interesses sociais o exigirem, por convocação de seu Presidente ou, na ausência e/ou impedimento deste, por qualquer conselheiro, observado o prazo de antecipação de 3 (três) dias.

Parágrafo único – O Conselho de Administração deliberará com a presença de 2/3 (dois terços) de seus membros e suas decisões serão tomadas por maioria de votos.

Seção III – Diretoria Executiva

Artigo 13 – A Diretoria Executiva, eleita pelo Conselho de Administração, para um prazo de gestão de 3 (três) anos, admitida a reeleição da totalidade de seus membros, que também poderá destituí-los a qualquer tempo, compor-se-á de até 3 (três) membros, acionistas ou não, residentes no país.

Parágrafo único – O mandato da Diretoria Executiva considera-se válido até que os novos membros assinem o Termo de Posse e a respectiva ata de eleição esteja arquivada na Junta Comercial.

Artigo 14 – Compete à Diretoria Executiva, representada por um só Diretor ou um procurador:

I – Designar procuradores, em nome da companhia, devendo constar nos respectivos instrumentos de procuração os atos e as operações que poderão praticar e a duração dos mandatos;

II – A prática de todos os atos de gestão normal do patrimônio social;

III – A representação ativa e passiva da sociedade, em juízo ou fora dele, perante terceiros em geral, pessoas físicas e ou jurídicas, de direito público e/ou privado;

IV – Na alienação de bens imóveis não destinados ao ativo imobilizado e oriundos do objeto da sociedade;

V – Mediante a devida autorização do Conselho de Administração nas operações individuais que ultrapassarem os limites:

a) na aquisição e alienação de bens imóveis destinados ao Ativo Imobilizado e investimentos, o limite é R$ 300.000,00 (trezentos mil reais);
b) na aquisição de insumos, o limite será de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);
c) na constituição de ônus reais sobre imóveis de propriedade da sociedade e na

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 29/06/2023
Certifico o Registro em 29/06/2023 Data dos Efeitos 29/06/2023
Arquivamento 20239135032 Protocolo 239135032 de 29/06/2023 NIRE 42300053597
Nome da empresa MS INCORPORADORA S/A
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 110376364231986
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/06/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



celebração de contratos de empréstimos e financiamentos perante quaisquer estabelecimentos bancários ou instituições financeiras nacionais ou estrangeiras, com ou sem constituição de garantia, através de penhor mercantil, industrial, agrícola ou qualquer outro, de bens imóveis da sociedade, em como mediante hipoteca de bens imóveis de qualquer natureza, igualmente na posse e domínio da sociedade, o limite será de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e

d) na alienação e aquisição de bens móveis o limite será de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Artigo 15 – A Diretoria reunir-se-á sempre que os interesses sociais o determinarem, podendo ser convocada pelo Conselho de Administração, por qualquer diretor ou pelo Conselho Fiscal, obedecida a antecedência de 3 (três) dias.

Parágrafo único – A Diretoria deliberará com a presença de 2/3 (dois terços) de seus membros e suas decisões serão tomadas por maioria de votos.

Artigo 16 – O Conselho de Administração e a Diretoria terão seus honorários fixados pela assembleia geral ordinária.

Seção IV – Conselho Fiscal

Artigo 17 – A sociedade poderá ter um Conselho Fiscal, de funcionamento não permanente, composto de 3 (três) efetivos, e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes e domiciliados no país, nas condições e com as atribuições previstas na legislação em vigor.

Artigo 18 – O Conselho Fiscal será instalado pela assembleia geral, a pedido de acionistas que representem no mínimo um décimo das ações com direito a voto, ou 5% das ações sem direito a voto, nos termos do artigo 161, §4º da Lei 6.404/76.

CAPÍTULO IV – EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 19 – O exercício social coincidirá com o exercício civil, iniciando-se em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, devendo ao fim de cada exercício social ser elaboradas pela diretoria, com base na escrituração mercantil da companhia, as seguintes demonstrações financeiras, que deverão exprimir com clareza a situação do patrimônio da companhia e as mutações ocorridas, observadas as prescrições legais e contábeis próprias.

Artigo 20 – Do resultado do exercício, serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda. Dos lucros líquidos, apurados na forma da lei, serão feitas as seguintes destinações:

I – 5% (cinco por cento) para o fundo de reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;

II – Retenção de lucro, quando justificada pelos administradores, para investimento previsto em orçamento de capital; e

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 29/06/2023
Certifico o Registro em 29/06/2023 Data dos Efeitos 29/06/2023
Arquivamento 20239135032 Protocolo 239135032 de 29/06/2023 NIRE 42300053597
Nome da empresa MS INCORPORADORA S/A
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 110376364231986
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/06/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



III – A aplicação do saldo remanescente será objeto de deliberação da assembleia geral.

Artigo 21 – Salvo deliberação em contrário da assembleia geral, os dividendos serão pagos no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da assembleia geral que os fixar e, em qualquer caso, dentro do exercício social.

Artigo 22 – Os dividendos poderão ser distribuídos mensalmente, seguindo os critérios abaixo estabelecidos:

Parágrafo Primeiro – Para fins de antecipação mensal de distribuição de dividendos, a sociedade emitirá o respectivo balancete mensal até o décimo dia útil após o encerramento do mês;

Parágrafo Segundo – O pagamento da antecipação mensal de dividendos será efetuado até o trigésimo dia após a emissão do respectivo balancete, com a apuração do lucro líquido do mês.

Parágrafo Terceiro – O início da distribuição de lucros poderá ocorrer durante a Etapa de Comercialização das Unidades Habitacionais, desde que os Diretores verifiquem que tal distribuição não afetará os investimentos necessários a implantação do empreendimento.

CAPÍTULO V – TRANSFORMAÇÃO

Artigo 23 – A sociedade poderá, a qualquer tempo, por deliberação em assembleia geral com quórum mínimo de 2/3 do capital votante, aprovar a transformação de seu tipo societário.

CAPÍTULO VI – DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

Artigo 24 – A sociedade entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da assembleia geral, a qual compete estabelecer as condições da liquidação e nomear o liquidante e os membros do Conselho Fiscal que atuarão durante o período de liquidação.

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 25 – Os casos omissos regem-se pela legislação em vigor.

Rio do Sul (SC), 20 de junho de 2023.

Presidente da Mesa: Alexandre Melchioretto; Secretário: Marcos Melchioretto; Acionistas: DAN Participações Ltda. neste ato representado por Daniela Melchioretto; MEL Participações Ltda. neste ato representado por Marcos Melchioretto e Melchioretto & filho Participações Ltda., neste ato representado por Alexandre Melchioretto.

Declaramos para os devidos fins que o presente Estatuto Social é cópia fiel do original lavrado às folhas 011 e 017 do Livro de "Atas das Assembleias Gerais" número 01.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 29/06/2023
Certifico o Registro em 29/06/2023 Data dos Efeitos 29/06/2023
Arquivamento 20239135032 Protocolo 239135032 de 29/06/2023 NIRE 42300053597
Nome da empresa MS INCORPORADORA S/A
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 110376364231986
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/06/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



Assinam eletronicamente a presente certidão de inteiro teor do Estatuto Social:

Nome	CPF
Alexandre Melchioretto – *Presidente da mesa*	868.155.479-49
Marcos Melchioretto – *Secretário*	970.159.629-34
DAN Participações LTDA, representada por *Daniela Melchioretto*	004.944.939-76
MEL Participações LTDA, representada por *Marcos Melchioretto*	970.159.629-34
Melchioretto & Filho Participações LTDA, representada por *Alexandre Melchioretto*	868.155.479-49

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 29/06/2023
Certifico o Registro em 29/06/2023 Data dos Efeitos 29/06/2023
Arquivamento 20239135032 Protocolo 239135032 de 29/06/2023 NIRE 42300053597
Nome da empresa MS INCORPORADORA S/A
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 110376364231986
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/06/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



JUCESC
Junta Comercial do Estado de
SANTA CATARINA

239135032

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	**MS INCORPORADORA S/A**
PROTOCOLO	**239135032 - 29/06/2023**
ATO	**019 - ESTATUTO SOCIAL**
EVENTO	**019 - ESTATUTO SOCIAL**

MATRIZ

NIRE 42300053597
CNPJ 05.289.609/0001-46
CERTIFICO O REGISTRO EM 29/06/2023
SOB N: 20239135032

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 86815547949 - ALEXANDRE MELCHIORETTO - Assinado em 29/06/2023 às 10:16:56
Cpf: 97015962934 - MARCOS MELCHIORETTO - Assinado em 29/06/2023 às 10:17:31

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 29/06/2023
Certifico o Registro em 29/06/2023 Data dos Efeitos 29/06/2023
Arquivamento 20239135032 Protocolo 239135032 de 29/06/2023 NIRE 42300053597
Nome da empresa MS INCORPORADORA S/A
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 110376364231986
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/06/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral







ANEXO VII

CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA AGBEM



ALTERAÇÃO CONTRATUAL 4 DA SOCIEDADE AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
CNPJ nº 35.989.109/0001-88

BRUNO MIGUEL MELCHIORETTO, nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 20/04/1997, SOLTEIRO, CORRETOR DE IMÓVEIS, CPF nº 099.250.599-25, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 5.379.298, órgão expedidor SESP - SC, residente e domiciliado(a) no(a) RUA TERESOPOLIS, 68, APT 1701, ITOUPAVA SECA, BLUMENAU, SC, CEP 89030110, BRASIL.

ALEXANDRE MELCHIORETTO, nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 24/05/1974, CASADO em COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, ENGENHEIRO CIVIL, CPF nº 868.155.479-49, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 2.254.779, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado(a) no(a) RUA PEDRO MORETTO, 156, EUGÊNIO SCHNEIDER, RIO DO SUL, SC, CEP 89167090, BRASIL.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial AGBEM INVESTIMENTOS LTDA, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42206067377, com sede Alameda Bela Aliança, 250, Sala:07, Jardim América Rio do Sul, SC, CEP 89160172, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 35.989.109/0001-88, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei n° 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

QUADRO SOCIETÁRIO

CLÁUSULA PRIMEIRA. Retira-se da sociedade o sócio BRUNO MIGUEL MELCHIORETTO, detentor de 160.600 (Cento e Sessenta Mil e Seiscentos) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (Um Real) cada uma, correspondendo a R$ 160.600,00 (Cento e Sessenta Mil e Seiscentos Reais).

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA SEGUNDA. O sócio BRUNO MIGUEL MELCHIORETTO transfere suas quotas de capital social, que perfaz o valor total de R$160.600,00 (Cento e Sessenta Mil e Seiscentos Reais), direta e irrestritamente ao sócio ALEXANDRE MELCHIORETTO, dando plena, geral e irrevogável quitação.

Após a cessão e transferência de quotas, e da retirada de sócio, fica assim distribuído:
ALEXANDRE MELCHIORETTO, com 3.212.000(Três Milhões e Duzentos e Doze Mil) quotas, perfazendo um total de R$ 1.762.500,00 (Um Milhão Setecentos e Sessenta e Dois Mil e Quinhentos Reais) e um total de R$ 1.449.500,00 (um milhão quatrocentos e quarenta e nove mil e quinhentos reais) a integralizar

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA. A administração da sociedade caberá ISOLADAMENTE a(o) único Sócio ALEXANDRE MELCHIORETTO com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, junto as repartições públicas, entidades autárquicas e paraestatais, nomear advogados, procuradores, assinar correspondências, emitir e sacar cheques, duplicatas, letras de câmbio e notas promissórias, admitir e demitir empregados, assinar recibos, pedidos, despachos, todos os documentos relacionados com as leis federais, estaduais, municipais e previdenciárias, atos de receber e dar quitação, movimentar contas bancárias, endossos de duplicatas, notas promissórias e letras de câmbio, propostas de descontos, junto a estabelecimentos de crédito, atos de compra e todos os demais atos que representam direitos e obrigações, a prática de efetuar

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=CS0hguY07l4h-6KmFycP30&chave2=Ug8owwsph_-cKGj5CvuIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 86815547949-ALEXANDRE MELCHIORETTO|09925059925-BRUNO MIGUEL MELCHIORETTO

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 18/07/2023
Certifico o Registro em 18/07/2023 Data dos Efeitos 14/07/2023
Arquivamento 20238865274 Protocolo 238865274 de 17/07/2023 NIRE 42206067377
Nome da empresa AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 355595608736763
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/07/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



financiamentos em estabelecimentos de crédito e bancários, da venda, compra, de hipotecar, gravar e alienar, dar em garantias, bens imóveis e móveis, praticando todos os atos necessários ao bom funcionamento da sociedade.

Parágrafo Primeiro - A título de **PRÓ-LABORE** o sócio administrador poderá retirar mensalmente uma quantia, cujo valor será fixado por esta.

Parágrafo Segundo - A sociedade poderá manter administrador não sócio, nomeado no ato ou em ato separado.

CLÁUSULA QUARTA. A responsabilidade do único sócio é solidária e limitada à importância total do capital social subscrito e integralizado, nos termos do artigo 1052 da Lei n. 10406/2002.

CLÁUSULA QUINTA. O exercício social coincidirá com o ano civil, terá início em 1º de janeiro e se encerrará em 31 de dezembro ao término do qual será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações e as respectivas demonstrações contábeis previstas no art. 176, da Lei n. 6404/76 em consonância com as Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade, dispensando-se, todavia, sua publicação.

Parágrafo Primeiro - O lucro líquido, apurado em balanço anual ou mensal, poderá ser distribuído ou não, a critério do sócio e da situação financeira e patrimonial da sociedade.

Parágrafo Segundo - Se o resultado do exercício apresentar prejuízo, este será compensado com lucros acumulados de exercícios anteriores, com reserva de lucros, e nesta ordem. O saldo de prejuízo que porventura remanescer será mantido em conta de prejuízos acumulados para compensação com lucros de exercícios seguintes.

CLÁUSULA SEXTA. A sociedade, por decisão do único sócio, poderá: a) transformar-se em outro tipo social; b) incorporar outra sociedade ou ser incorporada; c) fundir-se com outra sociedade; d) cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outras sociedades, extinguindo-se caso a versão for total ou absorver patrimônio de sociedade cindida.

CLÁUSULA SÉTIMA. As decisões do único sócio, quando exigível por lei, serão refletidas em documento escrito, instrumento público ou particular, subscrito por esta ou por seu procurador com poderes específicos.

CLÁUSULA OITAVA. O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação do sócio não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com seus herdeiros, sucessores ou representante legal.

Parágrafo Único - Caso o(s) herdeiro(s) do sócio falecido não pretenda(m) integrar-se na sociedade, então, caberá ao inventariante providenciar a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido e o encerramento da empresa.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 18/07/2023
Certifico o Registro em 18/07/2023 Data dos Efeitos 14/07/2023
Arquivamento 20238865274 Protocolo 238865274 de 17/07/2023 NIRE 42206067377
Nome da empresa AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 355595608736763
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/07/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



ALTERAÇÃO CONTRATUAL 4 DA SOCIEDADE AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
CNPJ nº 35.989.109/0001-88

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

CLÁUSULA NONA. O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

DA RATIFICAÇÃO E FORO

CLÁUSULA DÉCIMA. O foro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social permanece em RIO DO SUL, SC.

Em face das alterações acima, consolida-se o contrato social, nos termos da Lei n° 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes

AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
CNPJ n° 35.989.109/0001-88

ALEXANDRE MELCHIORETTO, nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 24/05/1974, CASADO em COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, ENGENHEIRO CIVIL, CPF nº 868.155.479-49, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 2.254.779, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado(a) no(a) RUA PEDRO MORETTO, 156, EUGÊNIO SCHNEIDER, RIO DO SUL, SC, CEP 89167090, BRASIL.

CLÁUSULA 1ª - A sociedade usa o nome empresarial AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

CLÁUSULA 2ª - A sociedade tem sua sede social localizada à Alameda Bela Aliança, n. 250, sala 07, no bairro Jardim América, CEP: 89160-172, no município de Rio do Sul - SC.

CLÁUSULA 3ª - A sociedade poderá abrir filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional ou exterior, ou participar de outras sociedades afins ou não.

CLÁUSULA 4ª - A sociedade tem por objeto o exercício das seguintes atividades econômicas a participação via holdings em outras sociedades nacionais e estrangeiras, na condição de sócia, acionista ou quotista, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária. A compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.

CLÁUSULA 5ª - A sociedade iniciou suas atividades em 14 de janeiro de 2020 e seu prazo de duração é indeterminado.

CLÁUSULA 6ª - O capital social será de R$ 3.212.000,00 (três milhões e duzentos e doze mil reais), em moeda corrente nacional, representado por 3.212.000 (três milhões e duzentos e doze mil) quotas de capital, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, pertencendo ao único sócio ALEXANDRE MELCHIORETTO.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 18/07/2023
Certifico o Registro em 18/07/2023 Data dos Efeitos 14/07/2023
Arquivamento 20238865274 Protocolo 238865274 de 17/07/2023 NIRE 42206067377
Nome da empresa AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 355595608736763
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/07/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



ALTERAÇÃO CONTRATUAL 4 DA SOCIEDADE AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
CNPJ nº 35.989.109/0001-88

Parágrafo Único: O capital social subscrito será de R$ 3.212.000,00 sendo integralizado neste ato R$ 1.762.500,00 (um milhão e setecentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais) sendo que os R$ 1.449.500,00 (um milhão e quatrocentos e quarenta e nove mil e quinhentos reais) serão integralizados conforme segue:

A) **ALEXANDRE MELCHIORETTO**, com 3.212.000,00 (três milhões e duzentos e doze mil) quotas, perfazendo um total de R$ 1.762.500,00 (um milhão e setecentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais) integralizado e um total de R$ 1.449.500,00 (um milhão e quatrocentos e quarenta e nove mil e quinhentos reais) a integralizar até 15/02/2026.

CLÁUSULA 7ª. A administração da sociedade caberá ISOLADAMENTE a(o) único Sócio ALEXANDRE MELCHIORETTO com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, junto as repartições públicas, entidades autárquicas e paraestatais, nomear advogados, procuradores, assinar correspondências, emitir e sacar cheques, duplicatas, letras de câmbio e notas promissórias, admitir e demitir empregados, assinar recibos, pedidos, despachos, todos os documentos relacionados com as leis federais, estaduais, municipais e previdenciárias, atos de receber e dar quitação, movimentar contas bancárias, endossos de duplicatas, notas promissórias e letras de câmbio, propostas de descontos, junto a estabelecimentos de crédito, atos de compra e todos os demais atos que representam direitos e obrigações, a prática de efetuar financiamentos em estabelecimentos de crédito e bancários, da venda, compra, de hipotecar, gravar e alienar, dar em garantias, bens imóveis e móveis, praticando todos os atos necessários ao bom funcionamento da sociedade.

Parágrafo Primeiro - A título de **PRÓ-LABORE** o sócio administrador poderá retirar mensalmente uma quantia, cujo valor será fixado por esta.

Parágrafo Segundo - A sociedade poderá manter administrador não sócio, nomeado no ato ou em ato separado.

CLÁUSULA 8ª. A responsabilidade do único sócio é solidária e limitada à importância total do capital social subscrito e integralizado, nos termos do artigo 1052 da Lei n. 10406/2002.

CLÁUSULA 9ª. O exercício social coincidirá com o ano civil, terá início em 1º de janeiro e se encerrará em 31 de dezembro ao término do qual será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações e as respectivas demonstrações contábeis previstas no art. 176, da Lei n. 6404/76 em consonância com as Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade, dispensando-se, todavia, sua publicação.

Parágrafo Primeiro - O lucro líquido, apurado em balanço anual ou mensal, poderá ser distribuído ou não, a critério do sócio e da situação financeira e patrimonial da sociedade.

Parágrafo Segundo - Se o resultado do exercício apresentar prejuízo, este será compensado com lucros acumulados de exercícios anteriores, com reserva de lucros, e nesta ordem. O saldo de prejuízo que porventura remanescer será mantido em conta de prejuízos acumulados para compensação com lucros de exercícios seguintes.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 18/07/2023
Certifico o Registro em 18/07/2023 Data dos Efeitos 14/07/2023
Arquivamento 20238865274 Protocolo 238865274 de 17/07/2023 NIRE 42206067377
Nome da empresa AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 355595608736763
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/07/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



ALTERAÇÃO CONTRATUAL 4 DA SOCIEDADE AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
CNPJ nº 35.989.109/0001-88

CLÁUSULA 10ª. A sociedade, por decisão do único sócio, poderá: a) transformar-se em outro tipo social; b) incorporar outra sociedade ou ser incorporada; c) fundir-se com outra sociedade; d) cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outras sociedades, extinguindo-se caso a versão for total ou absorver patrimônio de sociedade cindida.

CLÁUSULA 11ª. As decisões do único sócio, quando exigível por lei, serão refletidas em documento escrito, instrumento público ou particular, subscrito por esta ou por seu procurador com poderes específicos.

CLÁUSULA 12ª. O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação do sócio não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com seus herdeiros, sucessores ou representante legal.

Parágrafo Único - Caso o(s) herdeiro(s) do sócio falecido não pretenda(m) integrar-se na sociedade, então, caberá ao inventariante providenciar a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido e o encerramento da empresa.

CLÁUSULA 13ª - O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

CLÁUSULA 14ª - As partes elegem o foro Rio do Sul para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes da presente alteração contratual, bem como para o exercício e cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

CLÁUSULA 15ª - A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos.

CLÁUSULA 16ª - As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas e não reguladas pelo presente contrato serão supridas ou resolvidas com base nas disposições do Código Civil Brasileiro, Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, supletivamente pela lei das sociedades anônimas e pela legislação pertinente em vigor.

CLÁUSULA 17ª - Revogam-se todas as disposições contidas no contrato social primitivo e posteriores alterações, valendo para a sociedade e para terceiros, o que neste instrumento ficou deliberado por todos os sócios, que, através de suas assinaturas, ratificam e dão como consolidadas suas cláusulas.

E por assim estarem justos e contratados os sócios lavram, datam e assinam eletronicamente a presente alteração, em única via e se obrigam fielmente por si e seus herdeiros a cumpri-la em todos os seus termos.

RIO DO SUL, 14 de julho de 2023.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 18/07/2023
Certifico o Registro em 18/07/2023 Data dos Efeitos 14/07/2023
Arquivamento 20238865274 Protocolo 238865274 de 17/07/2023 NIRE 42206067377
Nome da empresa AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 355595608736763
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/07/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



ALTERAÇÃO CONTRATUAL 4 DA SOCIEDADE AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
CNPJ nº 35.989.109/0001-88

BRUNO MIGUEL MELCHIORETTO

ALEXANDRE MELCHIORETTO

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 18/07/2023
Certifico o Registro em 18/07/2023 Data dos Efeitos 14/07/2023
Arquivamento 20238865274 Protocolo 238865274 de 17/07/2023 NIRE 42206067377
Nome da empresa AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 355595608736763
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/07/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



JUCESC
Junta Comercial do Estado de
SANTA CATARINA

238865274

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	**AGBEM INVESTIMENTOS LTDA**
PROTOCOLO	**238865274 - 17/07/2023**
ATO	**002 - ALTERACAO**
EVENTO	**021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)**

MATRIZ

NIRE 42206067377
CNPJ 35.989.109/0001-88
CERTIFICO O REGISTRO EM 18/07/2023
SOB N: 20238865274

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20238865274

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 09925059925 - BRUNO MIGUEL MELCHIORETTO - Assinado em 14/07/2023 às 18:14:16

Cpf: 86815547949 - ALEXANDRE MELCHIORETTO - Assinado em 14/07/2023 às 18:15:11

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 18/07/2023
Certifico o Registro em 18/07/2023 Data dos Efeitos 14/07/2023
Arquivamento 20238865274 Protocolo 238865274 de 17/07/2023 NIRE 42206067377
Nome da empresa AGBEM INVESTIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 355595608736763
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/07/2023LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral





ANEXO VIII

CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA MEL





http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=L97mdW-6nxDXUS5e0xQ80w&chave2=Ug8cwwsph_-ckGj5CvuIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 97015962934-MARCOS MELCHIORETTO

MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.
==========
CNPJ N. 48.926.214/0001-10 - 1ª ALTERAÇÃO DO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

Pelo presente instrumento particular, **MARCOS MELCHIORETTO,** brasileiro, nascido em 31/01/1978, casado com separação de bens, empresário, portador da carteira de identidade n. 2259860, expedida pela SSP-SC e do CPF n. 970.159.629-34, residente e domiciliado à Rua 3614, n. 10, apto. 1101, Centro, CEP: 88330-242, na cidade de Balneário Camboriú - SC, único sócio componente da sociedade limitada unipessoal, regida por este instrumento, em consonância com o Código Civil Brasileiro em vigor, instituído que foi pela Lei n. 10406/2002 e disposições da Lei n. 6404/76 conforme previsão insculpida no § 1º do art. 1053 do Código Civil, especialmente quanto as "avaliações (art. 8º)", "a escrituração e demonstração contábil financeira (arts. 176 a 191)", "fusão, cisão ou incorporação (arts. 224 e 225)", e "as publicações (§ 5º e 6º do art. 289)", sob o nome empresarial **MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.,** estabelecida na Rua Vinte e Um de Abril, n. 101, no bairro Itoupava Norte, CEP: 89053-280, no município de Blumenau - SC, inscrita no CNPJ n. 48.926.214/0001-10, com seu contrato social devidamente registrado na JUCESC sob n. 42207504649 em sessão de 19/12/2022, resolve alterar o referido contrato como a seguir se contrata:

I - Pelo presente instrumento, rerratifica-se a cláusula sexta do contrato social devidamente registrado na JUCESC sob n. 42207504649 em 19/12/2022, ajustando a forma de integralização do capital social, sendo que a cláusula sexta terá a seguinte redação:

"Cláusula Sexta - O capital social será de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), parcialmente integralizado, dividido em 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo sua totalidade pertencente ao único sócio ***MARCOS MELCHIORETTO****, anteriormente qualificado.*

Parágrafo Único - O capital social subscrito, será integralizado pelo único sócio da seguinte forma:

a) R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) mediante integralização de 600.000 (seiscentas mil) ações ordinárias nominativas da companhia ***MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S/A****, pessoa jurídica de direito privado, devidamente registrada na JUCESC sob NIRE 42300053597, inscrita no CNPJ sob n. 05.289.609/0001-46, estabelecida à Alameda Bela Aliança, n. 250, no bairro Jardim América, CEP: 89160-172, no município de Rio do Sul - SC.*

b) R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mediante entrega a sociedade de dinheiro, em até 60 (sessenta) dias após a data do registro do presente ato na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.

II - A sociedade iniciou suas atividades em **16 de dezembro de 2022** e seu prazo de duração é indeterminado.

III - A responsabilidade do único sócio é solidária e limitada à importância total do capital social subscrito e integralizado, nos termos do artigo 1052 da Lei n. 10406/2002.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20221998772 Protocolo 221998772 de 20/12/2022 NIRE 42207504649
Nome da empresa MEL PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 309646881510125
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



IV - A administração da sociedade cabe ao sócio administrador **MARCOS MELCHIORETTO**, o qual tem poderes para representar a sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente junto as repartições públicas, entidades autárquicas e paraestatais, nomear advogados, procuradores, assinar correspondências, emitir e sacar cheques, duplicatas, letras de câmbio e notas promissórias, admitir e demitir empregados, assinar recibos, pedidos, despachos, todos os documentos relacionados com as leis federais, estaduais, municipais e previdenciárias, atos de receber e dar quitação, movimentar contas bancárias, endossos de duplicatas, notas promissórias e letras de câmbio, propostas de descontos, junto a estabelecimentos de crédito, atos de compra e todos os demais atos que representam direitos e obrigações, a prática de efetuar financiamentos em estabelecimentos de crédito e bancários, da venda, compra, de hipotecar, gravar e alienar, dar em garantias, bens imóveis e móveis, praticando todos os atos necessários ao bom funcionamento da sociedade.

Parágrafo Primeiro - Fica expressamente vedado o uso da firma, sob qualquer pretexto ou modalidade, em operações ou negócios estranhos ao objeto social.

Parágrafo Segundo - A título de **PRÓ-LABORE** o sócio administrador poderá retirar mensalmente uma quantia, cujo valor será fixado por esta.

Parágrafo Terceiro - A sociedade poderá manter administrador não sócio, nomeado no ato ou em ato separado.

V - O exercício social coincidirá com o ano civil, terá início em 1º de janeiro e se encerrará em 31 de dezembro ao término do qual será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações e as respectivas demonstrações contábeis previstas no art. 176, da Lei n. 6404/76 em consonância com as Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade, dispensando-se, todavia, sua publicação.

Parágrafo Primeiro - O lucro líquido, apurado em balanço anual ou mensal, poderá ser distribuído ou não, a critério do sócio e da situação financeira e patrimonial da sociedade.

Parágrafo Segundo - Se o resultado do exercício apresentar prejuízo, este será compensado com lucros acumulados de exercícios anteriores, com reserva de lucros, e nesta ordem. O saldo de prejuízo que porventura remanescer será mantido em conta de prejuízos acumulados para compensação com lucros de exercícios seguintes.

VI - A sociedade, por decisão do único sócio, poderá: a) transformar-se em outro tipo social; b) incorporar outra sociedade ou ser incorporada; c) fundir-se com outra sociedade; d) cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outras sociedades, extinguindo-se caso a versão for total ou absorver patrimônio de sociedade cindida.

VII - As decisões do único sócio, quando exigível por lei, serão refletidas em documento escrito, instrumento público ou particular, subscrito por esta ou por seu procurador com poderes específicos.

VIII - O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação do sócio não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com seus herdeiros, sucessores ou representante legal.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20221998772 Protocolo 221998772 de 20/12/2022 NIRE 42207504649
Nome da empresa MEL PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 309646881510125
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



Parágrafo Único - Caso o(s) herdeiro(s) do sócio falecido não pretenda(m) integrar-se na sociedade, então, caberá ao inventariante providenciar a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido e o encerramento da empresa.

IX - A sociedade através do presente instrumento, consolida o instrumento de constituição, ficando a redação atualizada conforme segue:

CLÁUSULA 1ª - A sociedade usa o nome empresarial **MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.**

CLÁUSULA 2ª - A sociedade tem sua sede social localizada à **Rua Vinte e Um de Abril, n. 101, no bairro Itoupava Norte, CEP: 89053-280, no município de Blumenau - SC.**

CLÁUSULA 3ª - A sociedade poderá abrir filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional ou exterior, bem como participar de outras sociedades afins ou não.

CLÁUSULA 4ª - A sociedade tem como objeto social **a participação via holdings em outras sociedades nacionais e estrangeiras, na condição de sócia, acionista ou quotista, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária. A compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.**

CLÁUSULA 5ª - A sociedade iniciou suas atividades em **16 de dezembro de 2022** e seu prazo de duração é indeterminado.

CLÁUSULA 6ª - O capital social é de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), parcialmente integralizado, dividido em 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo sua totalidade pertencente ao único sócio **MARCOS MELCHIORETTO**.

Parágrafo Único - O capital social subscrito, será integralizado pelo único sócio da seguinte forma:

a) R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) mediante integralização de 600.000 (seiscentas mil) ações ordinárias nominativas da companhia **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente registrada na JUCESC sob NIRE 42300053597, inscrita no CNPJ sob n. 05.289.609/0001-46, estabelecida à Alameda Bela Aliança, n. 250, no bairro Jardim América, CEP: 89160-172, no município de Rio do Sul - SC, no presente ato; e

b) R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mediante entrega a sociedade de dinheiro, moeda corrente nacional, em até 60 (sessenta) dias após o registro do presente ato na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.

CLÁUSULA 7ª - A responsabilidade do único sócio é solidária e limitada à importância total do capital social subscrito e integralizado, nos termos do artigo 1052 da Lei n. 10406/2002.

CLÁUSULA 8ª - A administração da sociedade cabe ao sócio administrador **MARCOS MELCHIORETTO**, a qual tem poderes para representar a sociedade ativa e passivamente,

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20221998772 Protocolo 221998772 de 20/12/2022 NIRE 42207504649
Nome da empresa MEL PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 309646881510125
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



judicial e extrajudicialmente junto as repartições públicas, entidades autárquicas e paraestatais, nomear advogados, procuradores, assinar correspondências, emitir e sacar cheques, duplicatas, letras de câmbio e notas promissórias, admitir e demitir empregados, assinar recibos, pedidos, despachos, todos os documentos relacionados com as leis federais, estaduais, municipais e previdenciárias, atos de receber e dar quitação, movimentar contas bancárias, endossos de duplicatas, notas promissórias e letras de câmbio, propostas de descontos, junto a estabelecimentos de crédito, atos de compra e todos os demais atos que representam direitos e obrigações, a prática de efetuar financiamentos em estabelecimentos de crédito e bancários, da venda, compra, de hipotecar, gravar e alienar, dar em garantias, bens imóveis e móveis, praticando todos os atos necessários ao bom funcionamento da sociedade.

Parágrafo Primeiro - Fica expressamente vedado o uso da firma, sob qualquer pretexto ou modalidade, em operações ou negócios estranhos ao objeto social.

Parágrafo Segundo - A título de **PRÓ-LABORE** o sócio administrador poderá retirar mensalmente uma quantia, cujo valor será fixado por esta.

Parágrafo Terceiro - A sociedade poderá manter administrador não sócio, nomeado no ato ou em ato separado.

CLÁUSULA 9ª - O exercício social coincidirá com o ano civil, terá início em 1º de janeiro e se encerrará em 31 de dezembro ao término do qual será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações e as respectivas demonstrações contábeis previstas no art. 176, da Lei n. 6404/76 em consonância com as Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade, dispensando-se, todavia, sua publicação.

Parágrafo Primeiro - O lucro líquido, apurado em balanço anual ou mensal, poderá ser distribuído ou não, a critério da sócia e da situação financeira e patrimonial da sociedade.

Parágrafo Segundo - Se o resultado do exercício apresentar prejuízo, este será compensado com lucros acumulados de exercícios anteriores, com reserva de lucros, e nesta ordem. O saldo de prejuízo que porventura remanescer será mantido em conta de prejuízos acumulados para compensação com lucros de exercícios seguintes.

CLÁUSULA 10 - A sociedade, por decisão do único sócio, poderá: a) transformar-se em outro tipo social; b) incorporar outra sociedade ou ser incorporada; c) fundir-se com outra sociedade; d) cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outras sociedades, extinguindo-se caso a versão for total ou absorver patrimônio de sociedade cindida.

CLÁUSULA 11 - As decisões do único sócio, quando exigível por lei, serão refletidas em documento escrito, instrumento público ou particular, subscrito por esta ou por seu procurador com poderes específicos.

CLÁUSULA 12 - O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação da sócia não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com seus herdeiros, sucessores ou representante legal.

Parágrafo Único - Caso o(s) herdeiro(s) do sócio falecido não pretenda(m) integrar-se na sociedade, então, caberá ao inventariante providenciar a produção de balanço especial e apuração

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20221998772 Protocolo 221998772 de 20/12/2022 NIRE 42207504649
Nome da empresa MEL PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 309646881510125
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido e o encerramento da empresa.

CLÁUSULA 13 - O sócio administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLÁUSULA 14 - O sócio subscritor das quotas do capital social declara, para todos os efeitos legais, que não está impedido, nos termos da lei, de exercer os atos empresariais, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento legal inclusive incapacidade superveniente, encontrando-se em pleno exercício de seus direitos civis, inclusive de personalidade.

CLÁUSULA 15 - Fica eleito o foro da comarca de Blumenau, estado de Santa Catarina, para dirimir todas as questões oriundas do presente contrato.

CLÁUSULA 16 - As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas e não reguladas pelo presente contrato serão supridas ou resolvidas com base nas disposições do Código Civil Brasileiro, Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, supletivamente pela lei das sociedades anônimas e pela legislação pertinente em vigor.

CLÁUSULA 17 - Revogam-se todas as disposições contidas no contrato social primitivo, valendo para a sociedade e para terceiros, o que neste instrumento ficou deliberado pelo sócio, que, através de sua assinatura eletrônica, ratifica e dá como consolidadas suas cláusulas.

Pela exatidão daquilo acima estipulado, o sócio, assina eletronicamente a presente alteração do instrumento de constituição, o qual obriga-se fielmente, por si, seus herdeiros e seus sucessores, a cumpri-lo em todos os seus termos.

Blumenau (SC), 20 de dezembro de 2022.

Assina eletronicamente o presente instrumento de constituição o sócio:

Nome	**CPF**
Marcos Melchioretto	970.159.629-34

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20221998772 Protocolo 221998772 de 20/12/2022 NIRE 42207504649
Nome da empresa MEL PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 309646881510125
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



JUCESC
Junta Comercial do Estado de
SANTA CATARINA

221998772

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	**MEL PARTICIPACOES LTDA**
PROTOCOLO	**221998772 - 20/12/2022**
ATO	**002 - ALTERACAO**
EVENTO	**021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)**

MATRIZ

NIRE 42207504649
CNPJ 48.926.214/0001-10
CERTIFICO O REGISTRO EM 21/12/2022
SOB N: 20221998772

EVENTOS

048 - RERRATIFICAÇÃO ARQUIVAMENTO: 20221998772
051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20221998772

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 97015962934 - MARCOS MELCHIORETTO - Assinado em 20/12/2022 às 17:31:25

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20221998772 Protocolo 221998772 de 20/12/2022 NIRE 42207504649
Nome da empresa MEL PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 309646881510125
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício





ANEXO IX

CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA DAN



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=L97mdW-6nxBhyKAPwZnxdg&chave2=Ug8cwwsph_-ckGj5CvuIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00494493976-DANIELA MELCHIORETTO

DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.
==========
CNPJ N. 48.923.815/0001-79 - 1ª ALTERAÇÃO DO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

Pelo presente instrumento particular, **DANIELA MELCHIORETTO,** brasileira, nascida em 28/09/1980, solteira, empresária, portadora da carteira de identidade sob n. 3164571, expedida pela SSP-SC e do CPF n. 004.944.939-76, residente e domiciliada à Alameda Serra do Japi, n. 52, no bairro Parque Village Castelo, CEP: 13308-564, na cidade de Itu - SP, única sócia componente da sociedade limitada unipessoal, regida por este instrumento, em consonância com o Código Civil Brasileiro em vigor, instituído que foi pela Lei n. 10406/2002 e disposições da Lei n. 6404/76 conforme previsão insculpida no § 1º do art. 1053 do Código Civil, especialmente quanto as "avaliações (art. 8º)", "a escrituração e demonstração contábil financeira (arts. 176 a 191)", "fusão, cisão ou incorporação (arts. 224 e 225)", e "as publicações (§ 5º e 6º do art. 289)", sob o nome empresarial **DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.** estabelecida na Rua Vinte e Um de Abril, n. 101, no bairro Itoupava Norte, CEP: 89053-280, no município de Blumenau - SC, inscrita no CNPJ n. 48.923.815/0001-79 com seu contrato social devidamente registrado na JUCESC sob n. 42207504100 em sessão de 19/12/2022, resolve alterar o referido contrato como a seguir se contrata:

I - Pelo presente instrumento, rerratifica-se a cláusula sexta do contrato social devidamente registrado na JUCESC sob n. 42207504100 em 19/12/2022, ajustando a forma de integralização do capital social, sendo que a cláusula sexta terá a seguinte redação:

"Cláusula Sexta - O capital social será de R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), totalmente integralizado, dividido em 220.000 (duzentos e vinte mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo sua totalidade pertencente à única socia ***DANIELA MELCHIORETTO****, anteriormente qualificada.*

Parágrafo Único - O capital social subscrito, será integralizado pela única sócia da seguinte forma:

a) R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) mediante integralização de 200.000 (duzentas mil) ações ordinárias nominativas da companhia ***MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S/A****, pessoa jurídica de direito privado, devidamente registrada na JUCESC sob NIRE 42300053597, inscrita no CNPJ sob n. 05.289.609/0001-46, estabelecida à Alameda Bela Aliança, n. 250, no bairro Jardim América, CEP: 89160-172, no município de Rio do Sul - SC.*

b) R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mediante entrega a sociedade de dinheiro, em moeda corrente nacional."

II - A sociedade iniciou suas atividades em **16 de dezembro de 2022** e seu prazo de duração é indeterminado.

III - A responsabilidade da única sócia é solidária e limitada à importância total do capital social subscrito e integralizado, nos termos do artigo 1052 da Lei n. 10406/2002.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20222001330 Protocolo 222001330 de 21/12/2022 NIRE 42207504100
Nome da empresa DAN PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385435620084900
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



IV - A administração da sociedade cabe a sócia administradora **DANIELA MELCHIORETTO**, a qual tem poderes para representar a sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente junto as repartições públicas, entidades autárquicas e paraestatais, nomear advogados, procuradores, assinar correspondências, emitir e sacar cheques, duplicatas, letras de câmbio e notas promissórias, admitir e demitir empregados, assinar recibos, pedidos, despachos, todos os documentos relacionados com as leis federais, estaduais, municipais e previdenciárias, atos de receber e dar quitação, movimentar contas bancárias, endossos de duplicatas, notas promissórias e letras de câmbio, propostas de descontos, junto a estabelecimentos de crédito, atos de compra e todos os demais atos que representam direitos e obrigações, a prática de efetuar financiamentos em estabelecimentos de crédito e bancários, da venda, compra, de hipotecar, gravar e alienar, dar em garantias, bens imóveis e móveis, praticando todos os atos necessários ao bom funcionamento da sociedade.

Parágrafo Primeiro - Fica expressamente vedado o uso da firma, sob qualquer pretexto ou modalidade, em operações ou negócios estranhos ao objeto social.

Parágrafo Segundo - A título de **PRÓ-LABORE** a sócia administradora poderá retirar mensalmente uma quantia, cujo valor será fixado por esta.

Parágrafo Terceiro - A sociedade poderá manter administrador não sócio, nomeado no ato ou em ato separado.

V - O exercício social coincidirá com o ano civil, terá início em 1º de janeiro e se encerrará em 31 de dezembro ao término do qual será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações e as respectivas demonstrações contábeis previstas no art. 176, da Lei n. 6404/76 em consonância com as Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade, dispensando-se, todavia, sua publicação.

Parágrafo Primeiro - O lucro líquido, apurado em balanço anual ou mensal, poderá ser distribuído ou não, a critério da sócia e da situação financeira e patrimonial da sociedade.

Parágrafo Segundo - Se o resultado do exercício apresentar prejuízo, este será compensado com lucros acumulados de exercícios anteriores, com reserva de lucros, e nesta ordem. O saldo de prejuízo que porventura remanescer será mantido em conta de prejuízos acumulados para compensação com lucros de exercícios seguintes.

VI - A sociedade, por decisão da única sócia, poderá: a) transformar-se em outro tipo social; b) incorporar outra sociedade ou ser incorporada; c) fundir-se com outra sociedade; d) cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outras sociedades, extinguindo-se caso a versão for total ou absorver patrimônio de sociedade cindida.

VII - As decisões da única sócia, quando exigível por lei, serão refletidas em documento escrito, instrumento público ou particular, subscrito por esta ou por seu procurador com poderes específicos.

VIII - O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação da sócia não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com seus herdeiros, sucessores ou representante legal.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20222001330 Protocolo 222001330 de 21/12/2022 NIRE 42207504100
Nome da empresa DAN PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385435620084900
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



Parágrafo Único - Caso o(s) herdeiro(s) da sócia falecida não pretenda(m) integrar-se na sociedade, então, caberá ao inventariante providenciar a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres da sócia falecida e o encerramento da empresa.

IX - A sociedade através do presente instrumento, consolida o contrato social, ficando a redação atualizada conforme segue:

CLÁUSULA 1ª - A sociedade usa o nome empresarial **DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.**

CLÁUSULA 2ª - A sociedade tem sua sede social localizada à **Rua Vinte e Um de Abril, n. 101, no bairro Itoupava Norte, CEP: 89053-280, no município de Blumenau - SC.**

CLÁUSULA 3ª - A sociedade poderá abrir filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional ou exterior, bem como participar de outras sociedades afins ou não.

CLÁUSULA 4ª - A sociedade tem como objeto social **a participação via holdings em outras sociedades nacionais e estrangeiras, na condição de sócia, acionista ou quotista, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária. A compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.**

CLÁUSULA 5ª - A sociedade iniciou suas atividades em **16 de dezembro de 2022** e seu prazo de duração é indeterminado.

CLÁUSULA 6ª - O capital social é de R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), totalmente integralizado, dividido em 220.000 (duzentos e vinte mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo sua totalidade pertencente à única socia **DANIELA MELCHIORETTO**.

Parágrafo Único - O capital social subscrito, foi integralizado pela única sócia da seguinte forma:

a) R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) mediante integralização de 200.000 (duzentas mil) ações ordinárias nominativas da companhia **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente registrada na JUCESC sob NIRE 42300053597, inscrita no CNPJ sob n. 05.289.609/0001-46, estabelecida à Alameda Bela Aliança, n. 250, no bairro Jardim América, CEP: 89160-172, no município de Rio do Sul - SC.

b) R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mediante entrega a sociedade de dinheiro, em moeda corrente nacional.

CLÁUSULA 7ª - A responsabilidade da única sócia é solidária e limitada à importância total do capital social subscrito e integralizado, nos termos do artigo 1052 da Lei n. 10406/2002.

CLÁUSULA 8ª - A administração da sociedade cabe a sócia administradora **DANIELA MELCHIORETTO**, a qual tem poderes para representar a sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente junto as repartições públicas, entidades autárquicas e paraestatais, nomear advogados, procuradores, assinar correspondências, emitir e sacar cheques, duplicatas,

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20222001330 Protocolo 222001330 de 21/12/2022 NIRE 42207504100
Nome da empresa DAN PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385435620084900
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



letras de câmbio e notas promissórias, admitir e demitir empregados, assinar recibos, pedidos, despachos, todos os documentos relacionados com as leis federais, estaduais, municipais e previdenciárias, atos de receber e dar quitação, movimentar contas bancárias, endossos de duplicatas, notas promissórias e letras de câmbio, propostas de descontos, junto a estabelecimentos de crédito, atos de compra e todos os demais atos que representam direitos e obrigações, a prática de efetuar financiamentos em estabelecimentos de crédito e bancários, da venda, compra, de hipotecar, gravar e alienar, dar em garantias, bens imóveis e móveis, praticando todos os atos necessários ao bom funcionamento da sociedade.

Parágrafo Primeiro - Fica expressamente vedado o uso da firma, sob qualquer pretexto ou modalidade, em operações ou negócios estranhos ao objeto social.

Parágrafo Segundo - A título de **PRÓ-LABORE** a sócia administradora poderá retirar mensalmente uma quantia, cujo valor será fixado por esta.

Parágrafo Terceiro - A sociedade poderá manter administrador não sócio, nomeado no ato ou em ato separado.

CLÁUSULA 9ª - O exercício social coincidirá com o ano civil, terá início em 1º de janeiro e se encerrará em 31 de dezembro ao término do qual será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações e as respectivas demonstrações contábeis previstas no art. 176, da Lei n. 6404/76 em consonância com as Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade, dispensando-se, todavia, sua publicação.

Parágrafo Primeiro - O lucro líquido, apurado em balanço anual ou mensal, poderá ser distribuído ou não, a critério da sócia e da situação financeira e patrimonial da sociedade.

Parágrafo Segundo - Se o resultado do exercício apresentar prejuízo, este será compensado com lucros acumulados de exercícios anteriores, com reserva de lucros, e nesta ordem. O saldo de prejuízo que porventura remanescer será mantido em conta de prejuízos acumulados para compensação com lucros de exercícios seguintes.

CLÁUSULA 10 - A sociedade, por decisão da única sócia, poderá: a) transformar-se em outro tipo social; b) incorporar outra sociedade ou ser incorporada; c) fundir-se com outra sociedade; d) cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outras sociedades, extinguindo-se caso a versão for total ou absorver patrimônio de sociedade cindida.

CLÁUSULA 11 - As decisões da única sócia, quando exigível por lei, serão refletidas em documento escrito, instrumento público ou particular, subscrito por esta ou por seu procurador com poderes específicos.

CLÁUSULA 12 - O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação da sócia não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com seus herdeiros, sucessores ou representante legal.

Parágrafo Único - Caso o(s) herdeiro(s) da sócia falecida não pretenda(m) integrar-se na sociedade, então, caberá ao inventariante providenciar a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres da sócia falecida e o encerramento da empresa.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20222001330 Protocolo 222001330 de 21/12/2022 NIRE 42207504100
Nome da empresa DAN PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385435620084900
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



CLÁUSULA 13 - A sócia administradora declara, sob as penas da lei, que não está impedida de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLÁUSULA 14 - A sócia subscritora das quotas do capital social declara, para todos os efeitos legais, que não está impedida, nos termos da lei, de exercer os atos empresariais, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento legal inclusive incapacidade superveniente, encontrando-se em pleno exercício de seus direitos civis, inclusive de personalidade.

CLÁUSULA 15 - Fica eleito o foro da comarca de Blumenau, estado de Santa Catarina, para dirimir todas as questões oriundas do presente contrato.

CLÁUSULA 16 - As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas e não reguladas pelo presente contrato serão supridas ou resolvidas com base nas disposições do Código Civil Brasileiro, Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, supletivamente pela lei das sociedades anônimas e pela legislação pertinente em vigor.

CLÁUSULA 17 - Revogam-se todas as disposições contidas no contrato social primitivo, valendo para a sociedade e para terceiros, o que neste instrumento ficou deliberado pela sócia, que, através de sua assinatura eletrônica, ratifica e dá como consolidadas suas cláusulas.

Pela exatidão daquilo acima estipulado, a sócia, assina eletronicamente a presente alteração do instrumento de constituição, a qual obriga-se fielmente, por si, seus herdeiros e seus sucessores, a cumpri-lo em todos os seus termos.

Blumenau (SC), 20 de dezembro de 2022.

Assina eletronicamente o presente instrumento de constituição a sócia:

Nome	**CPF**
Daniela Melchioretto	004.944.939-76

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20222001330 Protocolo 222001330 de 21/12/2022 NIRE 42207504100
Nome da empresa DAN PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385435620084900
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



JUCESC
Junta Comercial do Estado de
SANTA CATARINA

222001330

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	**DAN PARTICIPACOES LTDA**
PROTOCOLO	**222001330 - 21/12/2022**
ATO	**002 - ALTERACAO**
EVENTO	**021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)**

MATRIZ

NIRE 42207504100
CNPJ 48.923.815/0001-79
CERTIFICO O REGISTRO EM 21/12/2022
SOB N: 20222001330

EVENTOS

048 - RERRATIFICAÇÃO ARQUIVAMENTO: 20222001330
051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20222001330

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 00494493976 - DANIELA MELCHIORETTO - Assinado em 20/12/2022 às 17:33:23

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 21/12/2022
Certifico o Registro em 21/12/2022 Data dos Efeitos 20/12/2022
Arquivamento 20222001330 Protocolo 222001330 de 21/12/2022 NIRE 42207504100
Nome da empresa DAN PARTICIPAÇÕES LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385435620084900
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/12/2022LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



ANEXO X

CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA



DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

MS INCORPORADORA S/A.
CNPJ 05.289.609/0001-46
NIRE 42.300.053.597

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2024

1. **Data, Hora e Local:** Em 23 de outubro de 2024, às 10 horas, na sede da **MS INCORPORADORA S/A** ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, em virtude da presença de acionista que representa a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionista da Companhia, na forma do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

3. **Mesa:** Presidente: Alexandre Melchioretto; Secretária: Carla Taynara de Brito.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a aprovação, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, dos termos e condições da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, sendo: **(i)** 41.100 (quarenta e um mil e cem) debêntures da primeira série ("Debêntures Primeira Série"); **(ii)** 33.000 (trinta e três mil) debêntures da segunda série ("Debêntures Segunda Série"); **(iii)** 30.000 (trinta mil) debêntures da terceira série ("Debêntures Terceira Série"); e **(iv)** 24.700 (vinte e quatro mil e setecentas) debêntures da quarta série ("Debêntures Quarta Série" e, em conjunto com as Debêntures Primeira Série, Debêntures Segunda Série e Debêntures Quarta Série, "Debêntures"), no valor total de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) de emissão da Companhia, sendo **(i)** R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais) correspondente às Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) correspondente às Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) correspondente às Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais) correspondente às Debêntures Quarta Série ("Emissão"), a serem subscritas pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46 ("Securitizadora" ou "Debenturista"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", a ser celebrado entre a Companhia, a



DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

Debenturista, **ALEXANDRE MELCHIORETTO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Elane da Silva Melchioretto, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 2254779, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013 ("Alexandre"); **DANIELA MELCHIORETTO**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3164571, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na cidade de Itu, estado de São Paulo, na Alameda Serra do Japi, nº 52, Condomínio Village Castelano, Parque Village Castelo, CEP 13308-564 ("Daniela"); **MARCOS MELCHIORETTO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2259860, inscrito no CPF/MF sob o nº 970.159.629-34, com endereço na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 3614, nº 10, Centro, CEP 88330-242 ("Marcos" e, em conjunto com Alexandre e Daniela, os "Fiadores Pessoas Físicas"); **AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 07, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.989.109/0001-88 ("AGBEM"); **MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.926.214/0001-10 ("Mel Participações"); **DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.923.815/0001-79 ("Dan Participações" e, em conjunto com AGBEM e Mel Participações, os "Fiadores Pessoas Jurídicas", os quais, em conjunto com os Fiadores Pessoas Físicas, são referidos como "Fiadores", e "Escritura de Emissão", respectivamente), com a interveniência de **ELANE DA SILVA MELCHIORETTO**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 2622901, inscrita no CPF/MF sob o nº 868.468.929-15, com endereço na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013 ("Elane"); **MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 01, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.195.695/0001-51, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Empreendimentos"); **MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Perequê"); **MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Easy Up"); **GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Green Coast" e, em conjunto com a MS Perequê e a MS Easy Up, as "SPEs", as quais, conjuntamente com Elane e MS Empreendimentos, são referidos como "Intervenientes Anuentes"), as quais serão vinculadas pela Securitizadora aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª emissão da



DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente);

(ii) a celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão;

(iii) a outorga pela Companhia, em benefício da Securitizadora, das seguintes garantias: **(a)** alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº **(1)** 7.437 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes, estado de Santa Catarina; **(2)** 18.922 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; **(3)** 63.550 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; e **(4)** 25.277 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, estado de Santa Catarina ("Imóveis MS Incorporadora") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes dos respectivos empreendimento imobiliários a serem construídos nos Imóveis MS Incorporadora ("Unidades MS Incorporadora" e "Alienação Fiduciária de Imóveis MS Incorporadora"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Companhia ("Escritura Pública MS Incorporadora"); **(b)** alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de titularidade da Companhia, de emissão das SPEs ("Alienação Fiduciária de Quotas"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Companhia, a MS Empreendimentos e a Securitizadora, com a interveniência das SPEs ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); **(c)** cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades ("Cessão Fiduciária MS Incorporadora" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis MS Incorporadora e a Alienação Fiduciária de Quotas, as "Garantias MS Incorporadora"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora" e, em conjunto com a Escritura Pública MS Incorporadora e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "Instrumentos de Garantia MS Incorporadora");

(iv) a autorização à Diretoria e aos representantes legais da Companhia para praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos os documentos necessários à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à negociação e formalização **(a)** da Escritura de Emissão **(b)** dos Instrumentos de Garantia MS Incorporadora; **(c)** do contrato de distribuição dos CRI, a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Contrato de Distribuição"); e **(d)** de todos os demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e

(v) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria e pelos representantes legais da Companhia com relação às deliberações acima.



DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

5. **Deliberações**: Após a análise das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas deliberaram, sem reservas e/ou ressalvas:

(i) aprovar a realização da Emissão, pela Companhia, das Debêntures, com as seguintes características principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão:

(a) Número da Emissão: A Emissão objeto da Escritura de Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Companhia;

(b) Séries: As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo, as Debêntures Primeira Série, as Debêntures Segunda Série; as Debêntures Terceira Série; e as Debêntures Quarta Série;

(c) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão na Data de Emissão será de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais), sendo **(i)** R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais) correspondente às Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) correspondente às Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) correspondente às Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais) correspondente às Debêntures Quarta Série, observado que tal montante poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial (conforme definido na Escritura de Emissão);

(d) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") na Data de Emissão;

(e) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo **(i)** 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial;

(f) Tipo e Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;

(g) Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia adicional fidejussória;

(h) Prazo de Vigência e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), vencendo-se, portanto, no dia 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento");

DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

(i) Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da formalização da Escritura de Emissão;

(j) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;

(k) Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Escritura de Emissão;

(l) Remuneração das Debêntures Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Escritura de Emissão;

(m) Remuneração das Debêntures Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Escritura de Emissão;

(n) Remuneração das Debêntures Quarta Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Quarta Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Escritura de Emissão;

(o) Pagamento de Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas na Escritura de Emissão;

(p) Amortização Programada: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento;

(q) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a

data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(ii)** multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");

(r) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão, desde que observado o disposto na Escritura de Emissão;

(s) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: A Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos previstos na Escritura de Emissão;

(t) Resgate Antecipado Obrigatório: A Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo) seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série ("Resgate Antecipado Obrigatório" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total, e o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, "Resgate Antecipado"), nos termos previstos na Escritura de Emissão;

(u) Amortização Extraordinária Obrigatória: nos termos da Escritura de Emissão e, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão) e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** durante o ano de 2029, 100% (noventa e oito por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2029, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Obrigatória");

(v) Eventos de Vencimento Antecipado: Observado os termos da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em circulação, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas e demais encargos devidos, se houver, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou



DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, na ocorrência de determinadas hipóteses, conforme descritas na Escritura de Emissão e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura, cuja versão final foi apresentada aos acionistas nesta data;

(w) Garantias Reais: a fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do regime fiduciário, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Companhia em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais:

(i) Alienação Fiduciária MS Incorporadora, a ser constituída nos termos da Escritura Pública MS Incorporadora;

(ii) alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 19.028 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, estado de Santa Catarina ("Imóvel MS Perequê") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel MS Perequê ("Unidades MS Perequê"), outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária MS Perequê"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre MS Perequê e a Securitizadora, com a interveniência da Companhia ("Escritura Pública de Alienação MS Perequê");

(iii) alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 42.014 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, estado de Santa Catarina ("Imóvel MS Easy Up") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel MS Easy Up ("Unidades MS Easy Up"), outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária MS Easy Up"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a MS Easy Up e a Securitizadora, com a interveniência da Companhia ("Escritura Pública MS Easy Up");

(iv) alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 31.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial, estado de Santa Catarina ("Imóvel Green Coast" e, em



DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

conjunto com os Imóveis MS Incorporadora, Imóvel MS Perequê e Imóvel MS Easy Up, os "Imóveis Alienação Fiduciária") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel Green Coast ("Unidades Green Coast" e, em conjunto com as Unidades MS Incorporadora, Unidades MS Perequê e Unidades MS Easy Up, as "Unidades"), outorgada pela Green Coast em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária Green Coast" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária MS Incorporadora, Alienação Fiduciária MS Perequê e Alienação Fiduciária MS Easy Up, os "Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Emissora ("Escritura Pública MS Green Coast" e, em conjunto com a Escritura Pública MS Incorporadora, a Escritura Pública de Alienação MS Perequê e a Escritura Pública MS Easy Up, as "Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis");

(v) Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída nos termos Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(vi) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Incorporadora ("Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora"), outorgada pela Emissora em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária MS Incorporadora"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora");

(vii) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Perequê ("Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê"), outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária MS Perequê"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a MS Perequê, com a interveniência da Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê");

(viii) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Easy Up ("Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up"), outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária MS Easy Up"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a MS Easy Up, com a interveniência da Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up");

(ix) cessão fiduciária sobre direitos creditórios decorrentes de comercialização Unidades Green Coast ("Direitos Creditórios Cedidos Green Coast" e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Emissora, Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê e os Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up, os "Direitos Creditórios Cedidos"), outorgada pela Green Coast ("Cessão Fiduciária Green Coast" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária MS Incorporadora, a Cessão Fiduciária MS Perequê, a Cessão Fiduciária MS Easy Up, a "Cessão Fiduciária" e, conjuntamente com a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, as "Garantias Reais"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Emissora ("Contrato



DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

de Cessão Fiduciária Green Coast" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e o Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up, os "Contratos de Cessão Fiduciária" e, conjuntamente com as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "Instrumentos de Garantia").

(x) Garantias Fidejussória: garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão;

(y) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão, após o primeiro Desembolso (conforme definido na Escritura de Emissão) e os descontos previstos na Escritura de Emissão, destinam-se à constituição do fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Companhia, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Companhia, na forma da Escritura de Emissão, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos na Escritura de Emissão ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previsto na Escritura de Emissão, respectivamente ("Destinação dos Recursos");

(z) Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures serão vinculadas à emissão dos CRI da Securitizadora, sendo certo que os CRI refletirão os termos e condições dos Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura de Emissão) representados pelas CCI (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão. Os CRI serão objeto de Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes; e

(aa) Demais Características das Debêntures: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada aos acionistas nesta data.

(ii) autorizar a celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão;

(iii) autorizar a constituição das Garantias MS Incorporadora, nos termos dos Instrumentos de Garantia MS Incorporadora;

(iv) autorizar a Diretoria e os representantes legais da Companhia para praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos os documentos necessários à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à negociação e formalização **(a)** da Escritura de Emissão; **(b)** dos Instrumentos de Garantia MS Incorporadora; **(c)** do Contrato de Distribuição; e **(d)** de todos os demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e



DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

(v) aprovar a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria e pelos representantes legais da Companhia com relação às deliberações acima.

6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária, da qual foi lavrada a presente ata, a qual, depois de lida e aprovada, foi assinada pelos membros da Mesa e por todos os presentes. Mesa: Presidente: Alexandre Melchioretto; Secretária: Carla Taynara de Brito; e Acionista: Dan Participações, Mel Participações e AGBEM.

Rio do Sul, 23 de outubro de 2024.

[assinaturas na próxima página]





DocuSign Envelope ID: B907EE27-903B-475F-BA44-E15F399F811E

[*Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da MS Incorporadora S/A, realizada em 23 de outubro de 2024.*]

Mesa:



_____

Alexandre Melchioretto
Presidente



_____

Carla Taynara de Brito
Secretária

Acionistas:



_____

DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.



_____

MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.



_____

AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.



DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: B907EE27903B475FBA44E15F399F811E
Assunto: Conclua com o Docusign: CRI MS - AGE MS Incorporadora ajustado.pdf
Envelope de origem:
Página do documento: 11
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Assinaturas: 5
Iniciais: 0

Estado: Concluído

Autor do envelope:
Kyu Hyun Kim
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11° ANDAR
SP, SP 01451-000
kyu.kim@madronafialho.com.br
Endereço IP: 177.45.138.231

Controlo de registos

Estado: Original
24/10/2024 08:57:53

Titular: Kyu Hyun Kim
kyu.kim@madronafialho.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Alexandre Melchioretto alexandre@empreendimentosms.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Instituto Fenacon RFB G3 Signatário CPF: 86815547949 Funções de signatário: Presidente **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 24/10/2024 11:22:27 ID: 91a28656-2275-425d-9757-b0eae3ec3d9b	Assinado por: Alexandre Melchioretto Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.102.14.227	Enviado: 24/10/2024 09:02:10 Reenviado: 24/10/2024 09:57:56 Visualizado: 24/10/2024 11:22:27 Assinado: 24/10/2024 11:22:56
Carla Taynara de Brito carla@empreendimentosms.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC VALID RFB v5 Signatário CPF: 09817163938 Funções de signatário: Secretária **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 24/10/2024 09:25:48 ID: 92cb01e0-55a1-49bb-9c13-3445dd0a8024	Assinado por: Carla Taynara de Brito Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.102.14.227	Enviado: 24/10/2024 09:02:10 Visualizado: 24/10/2024 09:25:48 Assinado: 24/10/2024 09:26:12
Daniela Melchioretto daniela@empreendimentosms.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Instituto Fenacon RFB G3 Signatário CPF: 00494493976 Funções de signatário: Sócio Administrador **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 24/10/2024 12:34:53 ID: 03c7f882-8360-4df7-a39a-03f67715b46c	Assinado por: Daniela Melchioretto Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.102.14.227	Enviado: 24/10/2024 09:02:11 Reenviado: 24/10/2024 09:57:56 Visualizado: 24/10/2024 12:34:53 Assinado: 24/10/2024 12:36:40



Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Marcos Melchioretto marcos.melchioretto@empreendimentosms.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Instituto Fenacon RFB G3 Signatário CPF: 97015962934 Funções de signatário: Sócio Administrador **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 24/10/2024 10:55:26 ID: 644ee707-d131-4dcb-84c8-65f9d0aead04	Assinado por: Marcos Melchioretto 908144A96F104EF... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.102.14.227	Enviado: 24/10/2024 09:02:11 Reenviado: 24/10/2024 09:57:57 Visualizado: 24/10/2024 10:55:26 Assinado: 24/10/2024 11:01:19

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encriptado	24/10/2024 09:02:11
Entrega certificada	Segurança verificada	24/10/2024 10:55:26
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	24/10/2024 11:01:19
Concluído	Segurança verificada	24/10/2024 12:36:43

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos



Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos criado em: 29/01/2021 05:24:21
As partes concordam em: Alexandre Melchioretto, Carla Taynara de Brito, Daniela Melchioretto, Marcos Melchioretto

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: clarissa.machado@madronalaw.com.br

To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.





ANEXO XI

ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES



PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MS INCORPORADORA S/A

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas ("Partes"):

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia" ou "Emissora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

e, como fiadores e principais pagadores, de forma solidária com a Companhia:

ALEXANDRE MELCHIORETTO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Elane da Silva Melchioretto, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 2254779, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013 ("Alexandre");

DANIELA MELCHIORETTO, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3164571, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na cidade de Itu, estado de São Paulo, na Alameda Serra do Japi, nº 52, Condomínio Village Castelano, Parque Village Castelo, CEP 13308-564 ("Daniela");

MARCOS MELCHIORETTO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2259860, inscrito no CPF/MF sob o nº 970.159.629-34, com endereço na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 3614, nº 10, Centro, CEP 88330-242 ("Marcos" e, em conjunto com Alexandre e Daniela, os "Fiadores Pessoas Físicas");

AGBEM INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 07, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.989.109/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("AGBEM");

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



MEL PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.926.214/0001-10, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Mel Participações");

DAN PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.923.815/0001-79, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Dan Participações" e, em conjunto com AGBEM e Mel Participações, os "Fiadores Pessoas Jurídicas", os quais, em conjunto com os Fiadores Pessoas Físicas, são referidos como "Fiadores");

e, ainda, como interveniente anuente:

ELANE DA SILVA MELCHIORETTO, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 2622901, inscrita no CPF/MF sob o nº 868.468.929-15, com endereço na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013 ("Elane");

MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 01, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.195.695/0001-51, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Empreendimentos");

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Perequê");

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Easy Up");

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Green Coast" e, em conjunto com a MS Perequê e a MS Easy Up, as "SPEs", as quais, conjuntamente com Elane e MS Empreendimentos, são referidos como "Intervenientes Anuentes");

CONSIDERANDO QUE:

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(i) em 23 de outubro de 2024, a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de 128.800 (cento e vinte oito mil e oitocentos) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nos termos previstos no *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A"* ("Escritura de Emissão"), no valor total de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) ("Valor Total da Emissão");

(ii) as Partes decidiram alterar a redação prevista na Cláusula 9.4.1 que trata da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures; e

(iii) em decorrência da alteração realizada na Escritura de Emissão, por meio deste instrumento, as Partes desejam consolidar a Escritura de Emissão na forma do Anexo A deste aditamento.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*" ("Aditamento"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

2. DAS ALTERAÇÕES

2.1. Tendo em vista o disposto nos *Considerandos* acima, resolvem as Partes alterar a redação da Cláusula 9.4.1 da Escritura de Emissão, que passa a vigorar com as redações previstas no Anexo A a este Aditamento.

2.2. Em razão da alteração mencionada acima, as Partes resolvem aditar e consolidar a Escritura de Emissão, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo A a este Aditamento.

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As disposições da Escritura de Emissão complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

4.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

4.3. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, bem como da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

4.4. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicado, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

5. DA LEI E DO FORO

5.1. O presente Aditamento reger-se-á pelas leis brasileiras.

5.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Aditamento, digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de outubro de 2024.

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(*Página de assinaturas 1/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A)*

MS INCORPORADORA S/A

Companhia

Assinado
CARLA TAYNARA DE BRITO
09817163938
D4Sign

Nome: Carla Taynara de Brito
CPF: 098.171.639-38

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Debenturista

Assinado
VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA
31480561860
D4Sign

Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.4[illegible]

Assinado
ALEXANDRE MELCHIORETTO
86815547949
D4Sign

ALEXANDRE MELCHIORETTO
CPF: 868.155.479-49
Fiador

Assinado
ELANE DA SILVA MELCHIORETTO
86846852915
D4Sign

ELANE DA SILVA MELCHIORETTO
CPF: 868.468.929-15
Interveniente Anuente

Assinado
DANIELA MELCHIORETTO
00494493976
D4Sign

DANIELA MELCHIORETTO
CPF: 004.944.939-76
Fiador

Assinado
MARCOS MELCHIORETTO
97015962934
D4Sign

MARCOS MELCHIORETTO
CPF: 970.159.629-34
Fiador

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(*Página de assinaturas 2/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A)*

AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.

Fiador

Assinado
ALEXANDRE MELCHIORETTO
86815547949
D4Sign

Nome: Alexandre Melchioretto
CPF: 868.155.479-49

MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiador

Assinado
MARCOS MELCHIORETTO
97015962934
D4Sign

Nome: Marcos Melchioretto
CPF: 970.159.629-34

DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiador

Assinado
DANIELA MELCHIORETTO
00494493976
D4Sign

Nome: Daniela Melchioretto
CPF: 004.944.939-76

MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

nte

Assinado
ALEXANDRE MELCHIORETTO
86815547949
D4Sign

Nome: Alexandre Melchioretto
CPF: 868.155.479-49

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(*Página de assinaturas 3/3 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A)*

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTO LTDA.
Interveniente Anuente

[redacted]
Assinado
ALEXANDRE MELCHIORETTO
86815547949
D4Sign

Nome: Alexandre Melchioretto
CPF: 868.155.479-49

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Interveniente Anuente

[redacted]
Assinado
ALEXANDRE MELCHIORETTO
86815547949
D4Sign

Nome: Alexandre Melchioretto
CPF: 868.155.479-49

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.
Interveniente Anuente

[redacted]
Assinado
ALEXANDRE MELCHIORETTO
86815547949
D4Sign

Nome: Alexandre Melchioretto
CPF: 868.155.479-49

Testemunhas:

[redacted]
Assinado
Bruno Giovanni Tucci
D4Sign

Nome: Bruno Giovanni Tucci
CPF: 296.814.608-47

[redacted]
Assinado
NATHALIA MACHADO LOURE
D4Sign

Nome: Vanessa Furlan Jueli Ferreira
CPF: 314.805.818-60

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MS INCORPORADORA S/A

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia" ou "Emissora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

e, como fiadores e principais pagadores, de forma solidária com a Companhia:

ALEXANDRE MELCHIORETTO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Elane da Silva Melchioretto, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 2254779, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013 ("Alexandre");

DANIELA MELCHIORETTO, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3164571, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na cidade de Itu, estado de São Paulo, na Alameda Serra do Japi, nº 52, Condomínio Village Castelano, Parque Village Castelo, CEP 13308-564 ("Daniela");

MARCOS MELCHIORETTO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2259860, inscrito no CPF/MF sob o nº 970.159.629-34, com endereço na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 3614, nº 10, Centro, CEP 88330-242 ("Marcos" e, em conjunto com Alexandre e Daniela, os "Fiadores Pessoas Físicas");

AGBEM INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 07, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.989.109/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("AGBEM");

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



MEL PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.926.214/0001-10, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Mel Participações");

DAN PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.923.815/0001-79, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Dan Participações" e, em conjunto com AGBEM e Mel Participações, os "Fiadores Pessoas Jurídicas", os quais, em conjunto com os Fiadores Pessoas Físicas, são referidos como "Fiadores");

e, ainda, como interveniente anuente:

ELANE DA SILVA MELCHIORETTO, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 2622901, inscrita no CPF/MF sob o nº 868.468.929-15, com endereço na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013 ("Elane");

MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 01, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.195.695/0001-51, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Empreendimentos");

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Perequê");

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Easy Up");

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Green Coast" e, em conjunto com a MS Perequê e a MS Easy Up, as "SPEs", as quais, conjuntamente com Elane e MS Empreendimentos, são referidos como "Intervenientes Anuentes");

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*" ("Escritura de Emissão"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas nesta Escritura de Emissão terão o significado previsto nesta Escritura de Emissão; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

2. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

2.1. Autorização da Emissão e da Constituição das Garantias pela Emissora

2.1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 23 de outubro de 2024 ("AGE da Companhia"), na qual foram deliberadas e aprovadas: **(i)** a realização da presente 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a constituição das Garantias (conforme definido abaixo), nos termos dos Instrumentos de Garantia (conforme definido abaixo); **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Emissora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização.

2.2. Autorização da Constituição de Garantias

2.2.1. Na **(a)** Ata de Reunião de Sócios da MS Perequê ("ARS MS Perequê"); **(b)** Ata de Reunião de Sócios da MS Empreendimentos ("ARS MS Empreendimentos"); **(c)** Ata de Reunião de Sócios da MS Easy Up ("ARS MS Easy Up"); e **(d)** Ata de Reunião de Sócios da Green Coast ("ARS Green Coast" e, em conjunto com ARS MS Perequê, ARS MS Empreendimentos e ARS MS Easy Up, as "Aprovações Societárias SPEs", que, conjuntamente com a AGE da Emissora, são referidas como "Aprovações Societárias"), todas realizadas em 23 de outubro de 2024, foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a outorga das Garantias Reais (conforme abaixo definido), nos termos dos Instrumentos de Garantia; e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores das SPEs para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição das Garantias Reais.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



3. REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão e a outorga das Garantias serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

3.1. Arquivamento e Publicação das Atas das Aprovações Societárias

3.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE da Emissora será arquivada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") e será publicada no jornal "Jornal Diário do Alto Vale".

3.1.2. As atas das Aprovações Societárias SPEs serão devidamente arquivadas na JUCESC e publicadas nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades Por Ações.

3.1.3. As atas das Aprovações Societárias deverão ser protocoladas na JUCESC no prazo de até 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contado da data das respectivas realizações e a Emissora deverá enviar à Debenturista e à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (.pdf) de cada ata das Aprovações Societárias devidamente arquivadas na JUCESC, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do efetivo arquivamento.

3.1.4. Eventuais aprovações societárias que sejam relacionados com a Emissão e, eventualmente, venham a ser praticadas após o registro desta Escritura de Emissão, serão igualmente arquivadas na junta comercial competente e publicados nos termos previstos no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 3.1.3.

3.2. Constituição das Garantias Reais

3.2.1. Observado o disposto abaixo, as Garantias Reais serão constituídas mediante a celebração dos Instrumentos de Garantia e o registro dos referidos instrumentos perante os cartórios de registro competentes, nos termos e prazos previstos nos Instrumentos de Garantia.

3.3. Constituição da Fiança

3.3.1. Em razão da Fiança avençada na presente Escritura de Emissão, a Companhia deverá realizar o protocolo da presente Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina ("Cartório de RTD"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua respectiva data de celebração, conforme disposto nos termos dos artigos 129, item 3º, e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



3.3.2. O registro desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos no Cartório de RTD, conforme previsão da cláusula acima, deverá ser realizado e enviado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica (.pdf) desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos contendo a chancela digital do registro no Cartório de RTD, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro.

3.4. Inexigibilidade de Registro na CVM e na ANBIMA

3.4.1. A presente Emissão se trata de uma colocação privada de Debêntures, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados, não estando, portanto, sujeita ao registro na CVM ou na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

3.5. Registro para Colocação e Negociação

3.5.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma exclusivamente privada para a Debenturista, especificamente para os fins previstos na Cláusula 4 abaixo, 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 Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

3.5.2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica ou liquidação, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

3.6. Registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas"

3.6.1. Será devidamente arquivado e registrado na JUCESC um "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures ("Livro de Registro").

3.6.2. A Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica (.pdf) da cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das respectivas Debêntures em nome da Debenturista.

4. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. Conforme artigo 3º do seu estatuto social, a Companhia tem por objeto a exploração no ramo

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



de: **(i)** serviços de projetos de engenharia civil; **(ii)** obras de construção civil; **(iii)** incorporações e locações de prédios próprios; **(iv)** compra e venda de bens imóveis próprios; **(v)** serviços com mão de obra própria e ou contratada com terceiros, em obras de construção civil; e **(vi)** drenagem e pavimentação de pátios.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

5.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão, após o Primeiro Desembolso (conforme abaixo definido) e os descontos previstos na Cláusula 8.29.1 destinam-se à constituição do fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Obras"), que por sua vez será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Companhia, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Companhia, na forma da Cláusula 5.1.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previsto no Anexo II e Anexo III a esta Escritura de Emissão, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

5.1.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por Autoridade competente que dispense esta exigência.

5.1.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão é meramente indicativo ("Cronograma Indicativo"), de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI (conforme definidos abaixo), observada a obrigação da Emissora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Companhia, desde que a Companhia realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

5.1.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à realização e verificação da Destinação dos

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos seja integralmente comprovada.

5.1.4. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo II a esta Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo II a esta Escritura de Emissão será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão, com cópia para a Debenturista; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

5.1.5. Durante a vigência das Debêntures, será facultado à Emissora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula 5, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante **(i)** anuência prévia da Debenturista, observadas as regras de convocação e instalação da assembleia especial de Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização; e **(ii)** celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Debenturista.

5.1.6. Os recursos poderão ser transferidos para as SPEs, que são subsidiárias da Emissora com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

5.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 5 até **(i)** as datas de vencimento original dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização; ou **(ii)** que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou o Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) das Debêntures, em qualquer dos casos, com o consequente resgate antecipado obrigatório dos CRI, as obrigações da Emissora previstas nesta Cláusula 5 quanto à Destinação dos Recursos, incluindo com relação ao envio do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido) e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da presente Emissão, perdurando da mesma forma a obrigação do Agente Fiduciário realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos aqui previstos.

5.3. A Companhia deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI com cópia para a

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Securitizadora, sobre a Destinação dos Recursos: **(i)** semestralmente, até o último dia dos meses de abril e outubro, sendo a primeira verificação até 30 de abril de 2025 ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, em conjunto e conforme aplicável, a cópia do cronograma de avanço das obras e o relatório de medição de obras que tenha sido emitido pelo Gerenciador (conforme definido abaixo); **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento ordinário da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento, resgate e/ou amortização; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

5.3.1. Para fins do disposto na Cláusula 5.3 acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato ".pdf", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou Autoridade Governamental.

5.3.2. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer Documentos Comprobatórios, nos termos desta Escritura de Emissão.

5.3.3. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, salvo em decorrência de demanda de Autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

5.3.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 5.3 e 5.3.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Emissora e/ou pelas SPEs (na forma da Cláusula 5.1.6 acima), da efetiva Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 5, devendo o Agente Fiduciário dos CRI

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.

5.3.5. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

5.3.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam as Cláusulas 5.3 e 5.3.1 acima.

5.3.7. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora 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 das Debêntures de forma diversa da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

6. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Acompanhamento das Obras dos Empreendimentos. O acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários será realizado por **DEXTER ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.566.711/0001-07 ("Gerenciador"), contratado pela Emissora para realizar o monitoramento do cronograma de avanço das obras ("Cronograma Físico-Financeiro").

6.1.1. O Gerenciador realizará vistorias nas obras de cada Empreendimento Imobiliário, definirá os valores a serem liberados com base na necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário projetada para cada uma das datas constantes do Cronograma Físico-Financeiro e elaborará relatório mensal, tomando-se como base o Cronograma Físico-Financeiro ("Relatório de Obras"). Em nenhuma hipótese a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Obras, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido relatório.

6.1.2. Durante toda a vigência das Debêntures e enquanto as obras dos Empreendimentos Imobiliários estiverem em andamento, o Gerenciador deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução físico-financeira das obras dos Empreendimentos Imobiliários, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação, a no mínimo mensalmente: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no Cronograma Físico-Financeiro das obras disponibilizado pela Emissora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, Cronograma Indicativo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Emissora; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão de cada Empreendimento Imobiliário no prazo e condições informados pela Emissora quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Gerenciador; **(d)** efetuar as medições das obras de cada Empreendimento Imobiliário executadas, indicando de forma expressa e escrita qualquer atraso ao cronograma inicialmente pactuado; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas a cada Empreendimento Imobiliário.

6.1.3. Os Relatórios de Obras deverão ser apresentados pelo Gerenciador à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 10 (dez) de cada mês antes de cada de liberação do Valor Líquido para a Emissora.

6.1.4. Os Relatórios de Obras deverão ser apresentados pelo Gerenciador até a data na qual, cumulativamente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI recebam o Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro (conforme abaixo definido), que ateste a ocorrência do *Completion* Físico e Financeiro, o qual corresponde à verificação dos seguintes eventos, cumulativamente: **(i)** conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário; **(ii)** emissão do habite-se e manutenção das licenças aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário conforme exigidas pela legislação aplicável e especificadas em Relatório de Obras; e **(iii)** inexistência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures ("*Completion* Físico e Financeiro").

6.2. O Gerenciador será contratado, às expensas do Patrimônio Separado.

6.2.1. O *Completion* Físico e Financeiro deverá ser atestado pelo Gerenciador por meio do relatório de verificação do *Completion* Físico e Financeiro, nos moldes do Anexo VI desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro") e dos documentos que o acompanharem, conforme disposto acima, a ser entregue pela Emissora e/ou pelo Gerenciador, conforme o caso, para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora não realizarão qualquer tipo de verificação independente a respeito do *Completion* Físico e Financeiro, não sendo responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido relatório.

6.2.2. A conclusão do *Completion* Físico e Financeiro não significará, necessariamente, a conclusão da Destinação dos Recursos, de forma que a obrigação de Destinação dos Recursos, pela Emissora, permanecerá até que seja observado o disposto na Cláusula 5.2 acima.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



6.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades dos Empreendimentos. Durante toda a vigência das Debêntures, de forma a viabilizar o acompanhamento, pelos Titulares dos CRI, da comercialização das Unidades, a Emissora deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Servicer"), que será responsável por enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Monitoramento"):

(i) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber de cada Empreendimento Imobiliário, de forma consolidada e detalhada por Unidade, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade, o nome completo ou a razão social, CPF/MF, o RG ou o CNPJ/MF, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades que foram objeto de distrato, contendo **(i)** a data do distrato; **(ii)** o valor pago pelo adquirente da Unidade objeto de distrato; e **(iii)** valor devolvido pela Emissora e/ou pelas SPEs ao cliente;

(ii) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades dos Empreendimentos Imobiliários;

(iii) acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;

(iv) cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao mês de referência;

(v) fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao mês de referência; e

(vi) realizar o cálculo da Razão de Garantia.

7. SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1. Subscrição das Debêntures

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



7.1.1. As Debêntures serão subscritas neste ato e, posteriormente, integralizadas exclusivamente pela Debenturista, sem coobrigação, no âmbito de operação securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que resultará na emissão dos CRI, pelo Preço de Integralização (conforme definido na Cláusula 8.10.2 abaixo), observado o disposto com relação à Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

7.2. Vinculação à Operação de Securitização

7.2.1. Após a subscrição das respectivas Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular **(i)** das Debêntures Primeira Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Primeira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Primeira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Primeira Série"); **(ii)** das Debêntures Segunda Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Segunda Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Segunda Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Segunda Série"); **(iii)** das Debêntures Terceira Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Terceira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Terceira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Terceira Série"); e **(iv)** das Debêntures Quarta Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Quarta Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Quarta Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Quarta Série" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Primeira Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série e os Créditos Imobiliários Terceira Série, os "Créditos Imobiliários").

7.2.2. A Securitizadora emitirá 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03, e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série", e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individual e indistintamente, as "CCI") para

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



representar os Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

7.2.3. Os Créditos Imobiliários serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries ("CRI Primeira Série", "CRI Segunda Série", "CRI Terceira Série" e "CRI Quarta Série", respectivamente e, quando referidos em conjunto, os "CRI"), da 120ª Emissão da Debenturista em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública ("Oferta"), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" e "Operação de Securitização", respectivamente).

7.2.4. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

7.2.5. Nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização), será admitida a distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial"), sendo aplicável, nesse caso, o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observados os montantes mínimos de **(i)** R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Primeira Série, **(ii)** R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Segunda Série, **(iii)** R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Terceira Série; e **(iv)** R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Quarta Série ("Montantes Mínimos").

7.2.6. Em caso de Distribuição Parcial, desde que observados os Montantes Mínimos, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora, com o consequente aditamento ao Termo de Securitização, a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido), para refletir o montante final dos CRI e das Debêntures, sem a necessidade de aprovação da Debenturista, de aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI ou de aprovação societária adicional pela Companhia.

7.2.7. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, caso haja a necessidade

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



de recursos adicionais, em vista da Distribuição Parcial, a Companhia poderá efetuar emissão de valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras, tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

7.2.8. Nos termos do Termo de Securitização, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante") deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os documentos correspondentes à Emissão necessários à comprovação da origem e a existência dos Créditos Imobiliários e dos créditos decorrentes dos CRI, incluindo, mas não se limitando à Escritura de Emissão e aos Instrumentos de Garantia, os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas e responsabilidades previstas na legislação aplicável.

7.2.9. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

7.2.10. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o documento de aceitação da Oferta; **(iii)** os Instrumentos de Garantia; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Contrato de Distribuição; **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

7.3. Transferência das Debêntures

7.3.1. Após a subscrição das Debêntures, a Debenturista poderá promover a transferência, a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI, tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nas hipóteses de: **(i)** liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, em ambos os casos, mediante assembleia especial de Titulares dos CRI; ou **(iii)** resgate antecipado dos CRI e, consequentemente, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme o disposto na Cláusula 9 abaixo. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado");

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, quando aplicáveis;

(iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

(iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

7.3.2. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures e desde que os requisitos estabelecidos na Cláusula 7.3.1 acima, tenham sido atendidos, a Emissora obriga-se a registrar a transferência em Livro de Registro de Debêntures, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da respectiva transferência.

7.3.3. Sem prejuízo da Cláusula 3.6.2 acima, para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 7.3.2 acima, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao titular das Debêntures cópia do Livro de Registro das Debêntures, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da alienação das Debêntures.

7.3.4. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, nas hipóteses previstas na Cláusula 7.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

7.4. Exigências da CVM, da B3 ou Entidade Autorreguladora

7.4.1. Em decorrência do estabelecido nesta Escritura de Emissão, a Companhia declara seu conhecimento de que a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Companhia se compromete a colaborar com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

7.4.2. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que **(i)** a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, somente após a realização de uma assembleia especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização e **(ii)** o exercício, pela Securitizadora, de todo e qualquer direito oriundo da presente Escritura deverá ser exercido em consonância com o quanto se encontra disposto no Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.

8. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

8.1. Número da Emissão

8.1.1. Esta é a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.

8.2. Número de Séries

8.2.1. A Emissão será realizada em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira Série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda Série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; **(iii)** a terceira Série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e **(iv)** a quarta Série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série".

8.3. Valor Total da Emissão

8.3.1. O valor total da Emissão na Data de Emissão será de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais) correspondente às Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) correspondente às Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) correspondente às Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais) correspondente às Debêntures Quarta Série, observado que tal montante poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial.

8.4. Quantidade de Debêntures

8.4.1. Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo **(i)** 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Série; **(iii)** 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial.

8.5. Valor Nominal Unitário

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

8.6. Data de Emissão

8.6.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão").

8.7. Prazo e Data de Vencimento

8.7.1. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 16 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série"); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão o prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série"); e **(iv)** as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Quarta Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as "Datas de Vencimento").

8.8. Colocação

8.8.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

8.9. Prazo de Subscrição

8.9.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3 acima, as Debêntures de cada Série serão subscritas na Data de Emissão, por meio da formalização do presente instrumento.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



8.10. Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização

8.10.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da formalização desta Escritura de Emissão.

8.10.2. As Debêntures de cada Série serão integralizadas à vista, na primeira data de integralização dos CRI e, consequentemente, das Debêntures da respectiva Série, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização dos CRI e das Debêntures será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada na forma da Cláusula 8.15.1 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").

8.10.3. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização), no ato de subscrição dos CRI, desde que **(i)** o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Taxa SELIC); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização.

8.11. Forma e Comprovação da Titularidade

8.11.1. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro.

8.12. Conversibilidade

8.12.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

8.13. Espécie

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



8.13.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia adicional fidejussória.

8.14. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário

8.14.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde a primeira Data de Integralização ("Atualização Monetária") sempre nas Datas de Pagamento, sendo a Atualização Monetária incorporada ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), sendo calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, ou o seu saldo após pagamentos, incorporação de juros, amortização ou atualização monetária a cada período, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = Fator da variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right) \right]^{\frac{dup}{dut}}$$

onde:

"k" = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

"n" = número total de índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

"NI_k" = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento;

"NI_{k-1}" = valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês do índice "NI_k";

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização ou da respectiva Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, será devido um prêmio adicional de 02 (dois) Dias Úteis;

"dut" = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se "dut" como 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

8.14.2. Para fins desta Cláusula:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à presente Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iii) considera-se como o mês da Atualização Monetária o período compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas das Debêntures da respectiva Série;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior; e

(vii) na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA no mês anterior, deverá ser considerado, para fins dessa Cláusula, o último IPCA apurado e/ou divulgado.

8.14.3. Extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA. Na hipótese de extinção e/ou não apuração ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição do IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial,

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





conforme o caso, convocar assembleia especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado e operações similares vigentes à época. Até a aprovação desse novo parâmetro de Atualização Monetária, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada, para apuração, a variação positiva produzida pelo último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária.

8.14.4. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, referida assembleia especial não será realizada e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão. Caso, na assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, não seja aprovado o novo parâmetro de Atualização Monetária ou caso não tenha sido obtido quórum de instalação, ocorrerá o resgate antecipado das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza e com seu consequente cancelamento, cujo pagamento será efetuado pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de forma solidária, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da assembleia especial de Titulares dos CRI ou em que deveria ter sido realizada a assembleia especial de Titulares dos CRI, conforme o caso.

8.14.5. O valor de resgate a ser pago nos termos da cláusula anterior corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

8.15. Remuneração das Debêntures Primeira Série

8.15.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, desde a primeira Data da Integralização das Debêntures Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Primeira Série"). A Remuneração Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

"J_i" = valor unitário da Remuneração Primeira Série devido no final do i-ésimo Período de Capitalização,

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNa" = conforme definido na Cláusula 8.14.1 acima;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

"taxa" = será igual a 10,5000;

"dup" = conforme definido na Cláusula 8.14.1 acima.

Para fins da presente Escritura de Emissão, o período de capitalização ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração Debênture da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração da Debênture da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a respectiva Data de Vencimento.

8.16. Remuneração das Debêntures Segunda Série

8.16.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, desde a primeira Data da Integralização das Debêntures Segunda Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Segunda Série"). A Remuneração Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

"J_i" = valor unitário da Remuneração Segunda Série devido no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





"VNa" = conforme definido na Cláusula 8.14.1 acima;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

"taxa" = será igual a 10,4500;

"dup" = conforme definido na Cláusula 8.14.1 acima.

8.17. Remuneração das Debêntures Terceira Série

8.17.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, desde a primeira Data da Integralização das Debêntures Terceira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Terceira Série"). A Remuneração Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

"J_i" = valor unitário da Remuneração Terceira Série devido no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNa" = conforme definido na Cláusula 8.14.1 acima;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



"taxa" = será igual a 10,4000;

"dup" = conforme definido na Cláusula 8.14.1 acima.

8.18. Remuneração das Debêntures Quarta Série

8.18.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Quarta Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, desde a primeira Data da Integralização das Debêntures Quarta Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures Quarta Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Quarta Série" e, em conjunto com Remuneração Primeira Série, Remuneração Segunda Série e Remuneração Terceira Série, "Remuneração"). A Remuneração Quarta Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

"J_i" = valor unitário da Remuneração Quarta Série devido no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNa" = conforme definido na Cláusula 8.14.1 acima;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

"taxa" = será igual a 10,3500;

"dup" = conforme definido na Cláusula 8.14.1 acima.

8.19. Pagamento da Remuneração

8.19.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão.

8.20. Amortização Programada

8.20.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento ("Amortização Programada").

8.21. Repactuação Programada

8.21.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

8.22. Condições de Pagamento

8.22.1. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 97906-5, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S/A (341), de titularidade da Debenturista ("Conta do Patrimônio Separado").

8.22.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

8.22.3. Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" ou "Dias Úteis": **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

8.22.4. Não Prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Companhia nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Companhia, se for o caso, 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 e/ou do comunicado.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



8.22.5. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias nos termos desta Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(ii)** multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios").

8.22.6. Tributos. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais ("Tributos"), bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Escritura de Emissão, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Companhia e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades em caso de atraso de pagamento pela Companhia. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre esta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador esta Escritura, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

8.23. Condições Precedentes para Colocação e Distribuição da Oferta

8.23.1. Os CRI serão distribuídos por meio da Oferta, pelo Coordenador Líder, mediante o atendimento, pela Emissora, das condições precedentes de distribuição previstas no Contrato de Distribuição ("Condições Precedentes de Distribuição"), que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pelo Coordenador Líder, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

8.24. Condições Precedentes para Liberação de Valores à Companhia

8.24.1. Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série. Sem prejuízo dos demais termos e condições previstos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, o montante equivalente a até R$ 24.657.304,85 (vinte e quatro milhões e seiscentos e cinquenta e sete mil e trezentos e quatro reais e oitenta e três centavos), oriundos da integralização dos CRI Primeira Série, ("Primeiro Desembolso") será liberado pela Securitizadora à Companhia, uma vez verificadas, em caráter integral e cumulativo, as seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na conta corrente de titularidade da Emissora de nº 94.248-0, agência nº 3034, mantida junto ao Sicoob (756) ("Conta de Livre Movimentação"):

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(i) o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes de Distribuição;

(ii) registro na JUCESC das Aprovações Societárias;

(iii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pelos Fiadores;

(iv) ausência de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(v) recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão devidamente registrada nos termos previstos na Cláusula 3.3 desta Escritura de Emissão;

(vi) recebimento, pela Securitizadora, de evidência de prenotação das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, conforme previsto em cada um dos respectivos instrumentos, ainda que em formato eletrônico;

(vii) recebimento, pela Securitizadora, da via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, conforme previsto no respectivo instrumento, ainda que em formato eletrônico;

(viii) recebimento, pela Securitizadora, das vias originais dos instrumentos de alteração dos contratos sociais das SPEs na JUCESC constando o Ônus constituído sobre as quotas das SPEs em decorrência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dos demais requisitos legais, ainda que em formato eletrônico;

(ix) recebimento, pela Securitizadora, da via original do Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, conforme previsto no respectivo instrumento, ainda que em formato eletrônico; e

(x) a outorga das procurações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up.

8.24.2. Condições Precedentes Segundo Desembolso Primeira Série. O montante remanescente dos recursos oriundos da integralização dos CRI Primeira Série após o Primeiro Desembolso será retido na Conta do Patrimônio Separado e comporá o Fundo de Obras, sendo que a liberação de tais recursos, pela Securitizadora à Companhia, será realizada, uma vez verificadas, em caráter integral e cumulativo, as seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Segundo Desembolso Primeira Série" e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série, as "Condições

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Precedentes Primeira Série"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:

(i) existência de recursos no Fundo de Obras;

(ii) recebimento, pela Securitizadora, das vias originais do Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, do Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e do Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast, devidamente formalizadas e registradas junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme previsto nos respectivos instrumentos, ainda que em formato eletrônico;

(iii) a outorga das procurações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, no Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e no Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast;

(iv) fornecimento, pelo Gerenciador, do Relatório de Obras que confirme o atingimento dos percentuais de avanço físico e financeiro de obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro; e

(v) recebimento, pela Securitizadora, da informação constante do Relatório de Obras, pelo Gerenciador, do valor relacionado aos custos para a execução das obras do referido mês previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deduzidos eventuais valores a título de compensações das liberações anteriores, sendo certo que o montante do Valor Líquido a ser liberado à Companhia será equivalente ao referido valor, desde que confirmado pelo Gerenciador.

8.24.3. Condições Precedentes Segunda Série. Sem prejuízo dos demais termos e condições previstos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, o montante oriundo da integralização dos CRI Segunda Série comporá o Fundo de Obras e será liberado pela Securitizadora à Companhia, em parcelas, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista no Cronograma Físico-Financeiro, uma vez verificadas, em caráter integral e cumulativo, as seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Segunda Série"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:

(i) o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes Primeira Série;

(ii) existência de recursos no Fundo de Obras;

(iii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pelos Fiadores;

(iv) ausência de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(i) recebimento, pela Securitizadora, das matrículas dos Imóveis Alienação Fiduciária, atualizadas com o regular registro do Ônus constituído nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis e dos demais requisitos legais, em termos satisfatórios para a Securitizadora;

(v) fornecimento, pelo Gerenciador, do Relatório de Obras que confirme o atingimento dos percentuais de avanço físico e financeiro de obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro; e

(vi) recebimento, pela Securitizadora, da informação constante do Relatório de Obras, pelo Gerenciador, do valor relacionado aos custos para a execução das obras do referido mês previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deduzidos eventuais valores a título de compensações das liberações anteriores, sendo certo que o montante do Valor Líquido a ser liberado à Emissora será equivalente ao referido valor, desde que confirmado pelo Gerenciador.

8.24.4. Condições Precedentes Demais Séries. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Terceira Série e CRI Quarta Série também comporão o Fundo de Obras constituído na Conta do Patrimônio Separado. Tais recursos serão desembolsados à Emissora, em parcelas, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista no Cronograma Físico-Financeiro e, após o atendimento, pela Emissora, das condições precedentes abaixo ("Condições Precedentes Demais Séries" e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Série e as Condições Precedentes Segunda Série, as "Condições Precedentes"), que estão sujeitas a verificação pela Securitizadora, observada a prévia deliberação dos Titulares de CRI em assembleia especial de Titulares dos CRI, em caso de dispensa, conforme previsto no Termo de Securitização, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:

(i) o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes Segunda Série;

(ii) existência de recursos no Fundo de Obras;

(iii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pelos Fiadores;

(iv) fornecimento, pelo Gerenciador, do Relatório de Obras que confirme o atingimento dos percentuais de avanço físico e financeiro de obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro; e

(v) recebimento, pela Securitizadora, da informação, pelo Gerenciador, do valor relacionado aos custos para a execução das obras do referido mês previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deduzidos eventuais valores a título de compensações das liberações anteriores, sendo certo que o

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



montante do Valor Líquido a ser liberado à Emissora será equivalente ao referido valor, desde que confirmado pelo Gerenciador.

8.24.5. Enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, conforme aplicável, os valores que tenham sido pagos pelos Titulares dos CRI à Debenturista a título de integralização dos CRI, nos termos dos respectivos documentos de aceitação da oferta, ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como demais valores que venham a ser depositados e mantidos em conta, e poderão ser investidos pela Debenturista em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior ("Investimentos Permitidos"). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Debenturista, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, livres de quaisquer impostos, nos termos do Termo de Securitização.

8.24.6. A Debenturista não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, 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, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) deverão ser transferidos à Companhia, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

8.24.7. Na hipótese em que qualquer Condição Precedente não seja cumprida nos prazos estabelecidos no Termo de Securitização e/ou nesta Escritura de Emissão, a Emissora, exclusivamente e no limite dos recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, deverá restituir aos respectivos Titulares dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI da respectiva Série, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI correspondente até o resgate antecipado total dos CRI e demais juros e encargos moratórios eventualmente previstos nesta Escritura de Emissão. Os eventuais rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos serão utilizados pela Debenturista para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado total dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Companhia realizar o pagamento de eventual saldo devedor, em caso de insuficiência de recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



8.24.8. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento da totalidade das Condições Precedentes, ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes seja dispensado pelos Titulares dos CRI, bem como das condições previstas na Cláusula 8.23, a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Companhia em relação aos valores correspondentes ao Valor Total da Emissão que estejam mantidos em depósito com a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Companhia sobre o Valor Total da Emissão ou o Valor Líquido.

8.25. Liberação de Recursos do Fundo de Obras à Emissora

8.25.1. Fundo de Obras. Os recursos que integrarem o Fundo de Obras deverão ser liberados da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação, em parcelas, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista no Cronograma Físico-Financeiro, uma vez implementadas as respectivas Condições Precedentes, e desde que todas as obrigações assumidas pela Companhia e pelos Fiadores no âmbito dos Documentos da Operação, sejam elas pecuniárias ou não, estejam sendo tempestivamente adimplidas.

8.25.2. Cada uma das parcelas a serem liberadas do Fundo de Obras à Companhia ocorrerá no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis desde que cumpridas as respectivas Condições Precedentes e demais condições indicadas na Cláusula 8.25.1, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação.

8.26. Despesas *Flat*

8.26.1. Os pagamentos: **(a)** dos prestadores de serviço contratados no âmbito dos Documentos da Operação e de todas as despesas razoáveis e comprovadas em razão da estruturação e emissão dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação; e **(b)** dos valores devidos a título de despesas à vista (*flat*) da Operação de Securitização ("Despesas *Flat*") serão realizados às expensas do Patrimônio Separado.

8.26.2. A Companhia desde já autoriza que, do Valor Total da Emissão, sejam descontados pela Debenturista, na primeira Data de Integralização, o montante necessário para o pagamento das Despesas *Flat,* conforme previsto no Anexo VIII.

8.27. Demais Despesas e Fundo de Despesas

8.27.1. Em complemento ao disposto na Cláusula 8.26 acima, para pagamento das demais despesas referentes às Debêntures, aos CRI e à manutenção do Patrimônio Separado ("Demais Despesas" e, em conjunto com as "Despesas *Flat*", as "Despesas"), conforme descritas no Anexo VIII, a Companhia desde já autoriza que, do Valor Total da Emissão, seja descontado pela Debenturista, na primeira Data de Integralização, o montante necessário para a constituição de um fundo de despesas, no valor inicial

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), mantido na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente).

8.27.2. Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), este deverá ser recomposto, caso os recursos aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para realizar a recomposição, mediante transferência dos recursos pela Companhia, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Debenturista para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

8.27.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.27.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para o pagamento das Demais Despesas, e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Demais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Demais Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Companhia no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.27.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Demais Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

8.27.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Companhia e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Demais Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

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

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

8.27.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Demais Despesas e/ou suportará Demais Despesas com recursos próprios.

8.27.9. As demais Despesas relacionadas com a remuneração dos prestadores de serviços envolvidos na Emissão e/ou Oferta, nos termos desta Escritura de Emissão, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Demais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo que referidos tributos deverão estar inclusos no preço dos serviços e os pagamentos serão limitados ao valor indicado no documento fiscal competente.

8.28. Fundo de Reserva

8.28.1. A Emissora desde já autoriza que, do Valor Total da Emissão seja descontado pela Debenturista, de forma proporcional aos valores efetivamente integralizados na Conta do Patrimônio Separado em cada Data de Integralização, o montante necessário para a constituição de um fundo de reserva, mantido na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Reserva") para garantir o pagamento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, no valor equivalente ao valor projetado das 2 (duas) parcelas subsequentes de Remuneração ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

8.28.2. Caso, a qualquer momento, o Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto, caso os recursos aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para realizar a recomposição, mediante transferência dos recursos pela Companhia, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Debenturista para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

8.28.3. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.28.4. Em nenhuma hipótese a Securitizadora realizará a recomposição do Fundo de Reserva com recursos próprios.

8.29. Valor Líquido

8.29.1. A Companhia desde já autoriza que, do Valor Total da Emissão, sejam descontados pela Debenturista, em cada Data de Integralização, os montantes referentes: **(i)** às Despesas *Flat*; **(ii)** ao Valor Inicial do Fundo de Despesas ou à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(iii) Valor Mínimo do Fundo de Reserva ou à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva ("Valor Líquido").

8.29.2. O Valor Líquido obtido por meio da integralização das Debêntures, será depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, e constituirá o Fundo de Obras para fazer frente ao pagamento dos custos, gastos e despesas com as obras para construção dos Empreendimentos Imobiliários, observada a Destinação dos Recursos, bem como a forma de liberação do Valor Líquido à Emissora, nos termos da Cláusula 8.23 acima.

8.30. Classificação de Risco

8.30.1. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* às Debêntures. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Qualificados e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista.

8.31. Garantias

8.31.1. Garantias Reais. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do regime fiduciário, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, desta Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais:

(i) alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº **(a)** 7.437 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes, estado de Santa Catarina; **(b)** 18.922 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; **(c)** 63.550 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; e **(d)** 25.277 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, estado de Santa Catarina ("Imóveis MS Incorporadora") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóveis MS Incorporadora ("Unidades MS Incorporadora"), outorgada pela Emissora

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária MS Incorporadora"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a MS Incorporadora ("Escritura Pública MS Incorporadora");

(ii) alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 19.028 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, estado de Santa Catarina ("Imóvel MS Perequê") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel MS Perequê ("Unidades MS Perequê"), outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária MS Perequê"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre MS Perequê e a Securitizadora, com a interveniência da MS Incorporadora ("Escritura Pública de Alienação MS Perequê");

(iii) alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 42.014 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, estado de Santa Catarina ("Imóvel MS Easy Up") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóvel MS Easy Up ("Unidades MS Easy Up"), outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária MS Easy Up"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a MS Easy Up e a Securitizadora, com a interveniência da MS Incorporadora ("Escritura Pública MS Easy Up");

(iv) alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 31.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial, estado de Santa Catarina ("Imóvel Green Coast" e, em conjunto com os Imóveis MS Incorporadora, Imóvel MS Perequê e Imóvel MS Easy Up, os "Imóveis Alienação Fiduciária") e de determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóvel Green Coast ("Unidades Green Coast" e, em conjunto com as Unidades MS Incorporadora, Unidades MS Perequê e Unidades MS Easy Up, as "Unidades"), outorgada pela Green Coast em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária Green Coast" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária MS Incorporadora, Alienação Fiduciária MS Perequê e Alienação Fiduciária MS Easy Up, os "Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da MS Incorporadora ("Escritura Pública MS Green Coast" e, em conjunto com a Escritura Pública MS Incorporadora, a Escritura Pública MS Perequê e a Escritura Pública MS Easy Up, as "Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis");

(v) alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas das SPEs, outorgada pela Companhia e pela MS Empreendimentos em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Quotas"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Companhia, a MS Empreendimentos e a Securitizadora, com a interveniência das SPEs ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(vi) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Incorporadora ("Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora"), outorgada pela Emissora em

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária MS Incorporadora"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio, nos moldes previstos no Anexo IX, o qual deverá ser celebrado entre a Securitizadora e a Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora");

(vii) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Perequê ("Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê"), outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária MS Perequê"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio, nos moldes previstos no Anexo X, o qual deverá ser celebrado entre a Securitizadora e a MS Perequê, com a interveniência da Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê");

(viii) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Easy Up ("Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up"), outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária MS Easy Up"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Securitizadora e a MS Easy Up, com a interveniência da Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up");

(ix) cessão fiduciária sobre direitos creditórios decorrentes de comercialização Unidades Green Coast ("Direitos Creditórios Cedidos Green Coast" e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Emissora, Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê e os Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up, os "Direitos Creditórios Cedidos"), outorgada pela Green Coast ("Cessão Fiduciária Green Coast" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária Emissora, a Cessão Fiduciária MS Perequê, a Cessão Fiduciária MS Easy Up, a "Cessão Fiduciária" e, conjuntamente com a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, as "Garantias Reais"), a ser constituída nos termos de instrumento próprio, nos moldes previstos no Anexo X, o qual deverá ser celebrado entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e o Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up, os "Contratos de Cessão Fiduciária" e, conjuntamente com as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "Instrumentos de Garantia").

8.31.2. A Emissora compromete-se a, nos termos e prazos previstos nos Instrumentos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Instrumentos de Garantia perante os cartórios de registro de imóveis e/ou os cartórios de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso.

8.31.3. Fica desde já certo e ajustado que, enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor de referido Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das Garantias Reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





8.31.4. Após a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo à presente Escritura de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação.

8.31.5. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretratável pelas SPEs e pela Emissora, conforme o caso, e deverão ser válidas até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na presente Escritura de Emissão. Os demais termos e condições da Garantias Reais encontram-se previstos nos Instrumentos de Garantia.

8.31.6. Fiança. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, cada Fiador, neste ato, presta garantia fidejussória, na forma de fiança, em favor da Debenturista, assumindo a condição de fiadores, principais pagadores e responsáveis, solidariamente entre si e com a Companhia, pelo pagamento integral e/ou parcial das Obrigações Garantidas, conforme o caso, considerando o disposto no Cláusula 8.33.8 abaixo, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ("Fiança" e, conjuntamente com as Garantias Reais, as "Garantias").

8.31.7. Cada Fiador expressamente renúncia aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838, 839 e 844, parágrafo 1º, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

8.31.8. Em relação aos Fiadores Pessoas Físicas, a Fiança prestada por cada Fiador Pessoa Física está limitada a até 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

8.31.9. Nenhuma objeção ou oposição da Companhia poderá, ainda, ser admitida ou invocada por cada Fiador com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações assumidas perante a Debenturista na forma prevista nessa Escritura de Emissão.

8.31.10. As Obrigações Garantidas deverão ser pagas pelos Fiadores no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pelos Fiadores de comunicação escrita enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista, conforme o caso, informando o inadimplemento parcial ou total das Obrigações Garantidas.

8.31.11. Todos e quaisquer pagamentos realizados em decorrência da Fiança serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Fiadores pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Debenturista recebam dos Fiadores os valores devidos a título de amortização de saldo do

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração, como se tivessem sido pagos diretamente pela Companhia.

8.31.12. Cada Fiador Pessoa Jurídica declara e garante que **(i)** a outorga da Fiança foi devidamente autorizada por seus órgãos societários competentes; e **(ii)** todas as autorizações necessárias para a outorga da Fiança foram obtidas e se encontram em pleno vigor.

8.31.13. O cônjuge de Alexandre, Elane, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifesta sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança ora prestada, anuindo com todos os termos e condições previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

8.31.14. A Fiança permanecerá válida e eficaz em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, inclusive em caso de **(i)** aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações nas Debêntures, nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Debenturista contra a Companhia; e **(iii)** qualquer limitação ou incapacidade da Companhia, inclusive seu pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de falência.

8.31.15. Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data da quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.31.16. Cada Fiador sub-rogar-se-á nos direitos da Debenturista caso venha a honrar a Fiança, total ou parcialmente, sendo certo que cada Fiador obriga-se a **(i)** somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar o reembolso de valores da Companhia, em decorrência de qualquer valor que tiver sido honrado em decorrência da Fiança; e **(ii)** caso receba qualquer valor da Companhia em reembolso de qualquer valor que tenha sido honrado em decorrência da Fiança antes da quitação integral das Obrigações Garantidas, repassar tal valor, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, à Debenturista.

8.31.17. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Companhia, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.31.18. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Fiança e das Garantias Reais, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia e, desde que observadas eventuais limitações previstas nos Instrumentos de Garantia com relação às Garantias Reais, a Debenturista poderá excutir as Garantias tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias não afetará os termos e condições aqui previstos.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



8.31.19. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista, conforme o caso, dos prazos para execução da Fiança ou de quaisquer garantias constituídas em favor da Debenturista não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade prevista nesta Escritura de Emissão.

8.31.20. Para fins de verificação da suficiência das garantias fidejussórias prestadas no âmbito desta Escritura de Emissão, nos termos da Resolução CVM 17, de 9 de fevereiro de 2021, **(i)** cada Fiador Pessoa Jurídica encaminhará anualmente ao Agente Fiduciário, até 10 de abril do ano subsequente, cópia das demonstrações financeiras auditadas, no caso dos Fiadores Pessoas Jurídicas, quando aplicável, do último exercício social encerrado; e **(ii)** cada Fiador Pessoa Física encaminhará anualmente ao Agente Fiduciário, até 10 de abril do ano subsequente, cópia da declaração de imposto de renda de pessoa física do último exercício social encerrado.

8.32. Ordem de Prioridade de Pagamentos

8.32.1. A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos, dos Créditos Imobiliários ou qualquer valor não onerado que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadadoras (conforme identificadas nos Contratos de Cessão Fiduciária), deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

(i) pagamento de Despesas que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, nas hipóteses previstas nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização;

(iii) pagamento de eventuais valores das Debêntures vencidos e não pagos, bem como dos respectivos Encargos Moratórios, se houver;

(iv) Remuneração e Amortização Programada vencidas das Debêntures da respectiva Série, se aplicável;

(v) Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente vincenda do respectivo mês;

(vi) Amortização Programada das Debêntures imediatamente vincenda do respectivo mês, se aplicável; e

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





(vii) havendo montantes excedentes após a devida quitação dos itens anteriores ("Recursos Excedentes"), **(a)** Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido), observados os percentuais previstos na Cláusula 9.4.1; **(b)** retenção de valores no Fundo de Obras, conforme previsto nas Cláusulas 8.32.2 e 8.32.3; e **(c)** liberação do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total Direitos Creditórios Cedidos que tenha sido efetivamente depositado na Conta do Patrimônio Separado, desde que cumpridos os requisitos constantes na Cláusula 8.32.2 ("Liberação Residual").

8.32.2. A Liberação Residual ocorrerá apenas se o valor que for utilizado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória for maior que o valor correspondente à Liberação Residual. Neste sentido, no caso em que o valor que for utilizado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória for menor que o valor correspondente à Liberação Residual, este valor não será liberado para a Companhia e ficará retido no Fundo de Obras.

8.32.3. Se o valor que for utilizado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória for maior que o valor correspondente à Liberação Residual, o montante correspondente ao valor dos Direitos Creditórios Cedidos subtraído os valores referentes à Amortização Extraordinária Obrigatória e à Liberação Residual, será retido no Fundo de Obras.

8.32.4. Os valores mencionados nos subitens "(a)", "(b)" e "(c)" da Cláusula 8.32.1(vii) acima serão apurados mensalmente pela Securitizadora, na Data de Verificação, ou no Dia Útil subsequente, com base no Relatório de Monitoramento.

8.32.5. A Devedora, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, será a única responsável por observar e cumprir com o disposto na Cláusula 8.31.3 acima, quando da utilização pela Securitizadora dos Direitos Creditórios Cedidos na Ordem de Prioridade de Pagamentos. Adicionalmente, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, a Devedora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 8.31.3 acima quando da liberação pela Securitizadora dos recursos retido no Fundo de Obras, de forma que, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos somente sejam liberados e destinados ao Empreendimento Imobiliário que os originaram.

9. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA

9.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

9.1.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão, desde que observado o disposto abaixo:

(i) a Emissora deverá comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total");

(ii) por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos da Cláusula 9.1.2 abaixo;

(iii) o pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

9.1.2. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor a ser pago em relação às Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente ao somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento equivalente ao valor indicado no item "(a)" ou "(b)" abaixo, dos dois o que for maior ("Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total"):

(a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, acrescido: **(i)** da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; ou

(b) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, acrescido: **(i)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(ii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures:

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \, x \, C \right)$$

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





"VP" = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da respectiva Série;

"C" = conforme definido e calculado na Cláusula 8.14.1 acima;

"n" = número total de eventos de pagamento a serem

"VNEk" = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures da respectiva Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série;

"FVPk" = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$\text{FVPk} = \left\{\left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}\right]\right\}$$

"TESOUROIPCA" = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva Série;

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

"Duration" = corresponde à duração de Macaulay remanescente, expresso em anos, e calculada conforme segue:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^{n_R} nk\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} x \quad \frac{1}{252}\right)$$

9.1.3. Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada Série.

9.1.4. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

9.1.5. As Debêntures da respectiva Série objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser canceladas.

9.2. Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo

9.2.1. A Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" **(i)** o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emissora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

9.2.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Emissora desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Emissora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

9.2.3. Na hipótese da Cláusula 9.2.2 (ii.b.) acima, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

9.2.4. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), observado que não haverá a incidência prêmio de resgate.

9.2.5. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures.

9.2.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



9.2.7. As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

9.2.8. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

9.3. Resgate Antecipado Obrigatório

9.3.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série ("Resgate Antecipado Obrigatório" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total, e o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, "Resgate Antecipado").

9.3.2. O Resgate Antecipado Obrigatório ocorrerá mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração da respectiva Série, devidos e não pagos, dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver.

9.4. Amortização Extraordinária Obrigatória

9.4.1. Para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** a partir do ano de 2029, 100% (cem por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

9.4.2. A Amortização Extraordinária Obrigatória será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, sendo que qualquer valor acima deste percentual deverá observar o disposto na Cláusula 9.3.1 acima.

10. VENCIMENTO ANTECIPADO

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



10.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 10.1.6 e 10.1.7 abaixo, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures em circulação, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em circulação, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas e demais encargos devidos, se houver, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em caso de ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 10.1.1 e 10.1.2 abaixo e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

10.1.1. Vencimento Antecipado Automático. Constitui evento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) o inadimplemento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) liquidação, dissolução, ou extinção da Companhia;

(iii) cisão, fusão, ou incorporação da Companhia, alteração ou transferência do Controle direto ou indireto da Companhia, sem o prévio consentimento dos Titulares dos CRI

(iv) utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos da Emissão em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, e com as Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo), além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(v) não utilização, pela Companhia, dos recursos obtidos com a Emissão estritamente nos termos desta Escritura de Emissão, para a Destinação dos Recursos;

(vi) caso a Escritura e/ou qualquer dos Documentos da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(vii) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade total ou parcial de disposições de qualquer dos Documentos da Operação;

(viii) **(a)** pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora (ou procedimento equivalente em

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



qualquer outra jurisdição), pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(b)** declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou de sua Controladora, dos Fiadores e/ou das SPEs; ou **(c)** a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou qualquer de suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), dos Fiadores e/ou das SPEs;

(ix) caso a Emissora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Emissora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Emissora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;

(x) questionamento judicial, pela Emissora, pelos Fiadores ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(xi) caso a Emissora, os Fiadores, as SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante Autoridade competente), as Debêntures, esta Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

Para fins desta Escritura de Emissão, serão aplicadas as definições de controle no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sempre que houver referência a termos como "controle", "controlada", "controladora", "coligada" e demais variações dos referidos termos.

10.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de vencimento não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) descumprimento, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas a esta Escritura, às Debêntures e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Companhia, de notificação do referido descumprimento, enviada pelo Debenturista neste sentido;

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(ii) a existência de investigação, denúncia ou processo, administrativo ou judicial, contra a Companhia, os Fiadores, as SPEs e/ou contra qualquer de seus administradores (conselheiros e diretores) associados, funcionários, subcontratados ou agentes desde que agindo em nome e em benefício da Companhia, dos Fiadores e/ou das SPEs, que versem sobre o descumprimento de normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "Leis Anticorrupção"), da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), ou qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição;

(iii) realização pela Companhia de quaisquer transações com partes relacionadas, exceto: **(a)** no caso de prestação de serviços; ou **(b)** se previamente autorizadas pelos Titulares dos CRI que representem a maioria simples dos CRI em circulação reunidos em assembleia especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim; ou **(c)** por aquelas já realizadas até a presente data; ou **(d)** se tal transação, desde que não seja uma operação financeira, está no curso normal dos negócios da Companhia e em termos justos e razoáveis, não menos favoráveis do que os termos que poderia obter em uma transação com um terceiro que não seja uma parte relacionada;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs no âmbito desta Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação eram falsas, incorretas ou enganosas nas datas em que foram prestadas;

(v) inadimplemento de obrigação pecuniária e/ou não pecuniária, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora, e/ou pelos Fiadores perante terceiros, de contrato e/ou instrumento de valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou valor equivalente em outras moedas;

(vi) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou dos Fiadores, em valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou valor equivalente em outras moedas, de qualquer dívida bancário ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer obrigação perante o mercado da qual a Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou os Fiadores sejam devedores ou coobrigados;

(vii) descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, contra a Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou sua Controladora

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





e/ou contra os Fiadores, que implique o pagamento de valores iguais ou superiores, no individual ou agregado, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e/ou valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na referida decisão;

(viii) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Companhia, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos em até 10 (dez) Dias Úteis contados da publicação de tal decisão, **(a)** que, independentemente do valor, cause ou possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); **(b)** em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, ou seu valor equivalente em outras moedas; ou **(c)** que impeça ou possa vir a impedir a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Companhia. Para fins desta Escritura, considera-se "Efeito Adverso Relevante": um efeito adverso relevante **(i)** na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Companhia, das SPEs e/ou dos Fiadores; e **(ii)** na capacidade da Companhia, das SPEs e/ou do Fiador de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos desta Escritura de Emissão, a critério da Debenturista;

(ix) protesto de títulos contra a Companhia ou qualquer de suas Controladas e/ou contra sua Controladora e/ou contra os Fiadores e/ou contra as SPEs, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e/ou valor equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis houver sido validamente comprovado aos Titulares de CRI que: **(a)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou **(b)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) em juízo; ou **(c)** o montante protestado foi devidamente quitado;

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, superior ao limite mínimo estabelecido na Lei das Sociedades por Ações, caso a Companhia esteja em mora relativamente ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária relacionadas a esta Escritura, às Debêntures e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xi) a redução do capital social da Companhia, na forma do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem anuência prévia e por escrito dos Titulares de CRI, conforme deliberação em assembleia especial de Titulares dos CRI convocada especialmente para este fim;

(xii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer autorizações, licenças e/ou alvarás necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou qualquer de suas Controladas, exceto por **(a)** aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé, desde que obtido o efeito suspensivo e que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação ou obtenção;

(xiii) transformação da forma societária da Companhia, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, de modo que a Emissão de Debêntures deixe de ser admitida;

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





(xiv) a ocorrência de qualquer modificação nas normas legais ou regulamentares relativos ao mercado financeiro ou de capitais brasileiro que venham de qualquer forma ocasionar Efeito Adverso Relevante à Emissão e/ou à Oferta;

(xv) constituição de ônus sobre quaisquer bens que integrem o ativo imobilizado da Companhia e desde que referido ônus possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) questionamento judicial, pela Companhia, pelas SPEs e/ou pelos Fiadores, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas em referidos instrumentos, desde que o questionamento não seja elidido em até 10 (dez) Dias Úteis;

(xvii) falecimento, pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, dos Fiadores Pessoas Físicas, sem a sua consequente substituição no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo evento;

(xviii) arresto, sequestro ou penhora de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Alienação Fiduciária ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Alienação Fiduciária, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(xix) caso seja constituído pela Emissora e/ou pelas SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Instrumentos de Garantia;

(xx) caso a Emissora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de Unidades de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(xxi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Alienação Fiduciária que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(xxii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Emissora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Emissora;

(xxiii) caso, em até 30 (trinta) dias após a conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, a Emissora não apresente as matrículas atualizadas dos Imóveis Lastro evidenciando a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários;

(xxiv) não atendimento pela Companhia e/ou pelas SPEs, após decorridos eventuais prazos de cura

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



previstos nos Instrumentos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aditamento, aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias, conforme aplicável;

(xxv) caso o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e o Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast não seja celebrado pelas respectivas partes, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão; e

(xxvi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação.

10.1.3. Para fins desta Escritura de Emissão:

(i) "Autoridade Governamental" ou "Autoridade" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(ii) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;

(iii) "Razão de Garantia" significa a Razão de Garantia, a ser calculada pelo Servicer, conforme fórmula abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento), que deverá ser mantida enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas:

$$Razão\ de\ Garantia = \frac{VP\ Recebíveis + (Estoque * 80\%)}{Saldo\ Devedor} \geq 130\%$$

Onde:

"Estoque" = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de (a) comissão de intermediação imobiliária, (b) impostos e (c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Servicer;

"VP Recebíveis" = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, trazidos a valor presente pela taxa de retorno de 10,44% (dez inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) ao ano, na data de pagamento, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Servicer;

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



"Saldo Devedor" = saldo devedor atualizado das Debêntures em circulação no último dia do mês referência;

"Data de Verificação" = no dia 15 (quinze) de cada mês.

10.1.4. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará em extensão ou modificação dos prazos de cura previstos nas Cláusulas 10.1.1 e 10.1.2 acima.

10.1.5. O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate dos CRI.

10.1.6. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos na Cláusula 10.1.1 acima (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de assembleia especial de Titulares dos CRI.

10.1.7. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 10.1.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma assembleia especial de Titulares dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

10.1.8. Na assembleia especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 10.1.7 acima, os Titulares dos CRI, observado os quóruns de instalação e deliberação em assembleia especial previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista. Caso referida assembleia especial de Titulares dos CRI não se realize em primeira e em segunda convocação, em decorrência da ausência de quórum necessário para instalação e/ou deliberação desta ocorrência, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a assembleia especial de Titulares dos CRI, que deliberará a decisão da Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

10.1.9. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em circulação, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

10.1.10. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à Companhia, da ocorrência do vencimento antecipado dos CRI, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, informando ainda a data em que o pagamento será efetuado.

11. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA E DOS FIADORES

11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como de outras obrigações previstas na regulamentação em vigor, a Companhia, as SPEs e os Fiadores obrigam-se, conforme aplicável, a:

(i) fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário:

a) os documentos solicitados pela Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação neste sentido, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de Autoridades competentes, no prazo exigido pela norma ou, na ausência, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização;

b) em até 90 (noventa) dias da data do encerramento de cada exercício social: **(a)** cópia das demonstrações financeiras auditadas da Companhia completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as quais poderão ser divulgadas pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário aos Titulares dos CRI; **(b)** informações complementares preparadas pela Companhia ou pelos Fiadores, sendo certo que a Companhia deverá ser informada sobre a estrita necessidade de esclarecimento, informando a memória de cálculo; **(c)** declaração atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão; e **(d)** relatório compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de índices financeiros, atestando a sua efetiva

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



legalidade, legitimidade, exigibilidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Debenturista, podendo a Debenturista (diretamente ou por meio de terceiros) solicitar à Companhia esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

c) em até 60 (sessenta) dias da data do encerramento de cada trimestre: cópia das demonstrações financeiras da Companhia completas relativas ao trimestre anterior;

d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, sempre que solicitada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário, cópia da versão mais recente das demonstrações financeiras completas da Companhia, a qual deverá evidenciar a destinação dos recursos obtidos por esta Escritura de Emissão, acompanhadas do relatório da administração, e cópia de suas informações financeiras completas relativas ao respectivo período acima indicado, conforme o caso;

e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação relacionada a este negócio que, razoavelmente, venha a ser solicitada pela Debenturista, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;

f) dentro de 2 (dois) Dias Úteis, informações sobre qualquer descumprimento de natureza pecuniária desta Escritura de Emissão não sanado no respectivo prazo de cura;

g) informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza não pecuniária, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis;

h) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Companhia ou pelos Fiadores, conforme o caso, que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;

i) caso solicitado, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data do recebimento da solicitação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido.

(ii) manter seus sistemas de contabilidade, de controle e de informações gerenciais, bem como seus livros contábeis e demais registros em conformidade com os princípios contábeis normalmente aceitos no Brasil e de maneira que reflitam, fiel e adequadamente, sua situação financeira;

(iii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, devidamente auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(iv) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





Lei das Sociedades por Ações, promovendo a divulgação das demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;

(v) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, indispensáveis ao seu regular funcionamento, exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo de renovação; ou **(b)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial;

(vi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(vii) observar a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, zelando sempre para que **(i)** a Companhia e os Fiadores não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(ii)** os trabalhadores da Companhia e dos Fiadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(iii)** a Companhia e os Fiadores cumpram as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(iv)** a Companhia e o Fiador cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(v)** a Companhia e os Fiadores detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e **(vi)** a Companhia e os Fiadores tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(viii) cumprir, fazer com que suas Controladas, Controladoras, Coligadas e seus respectivos funcionários, diretores e membros de conselho de administração cumpram, bem como utilizar seus melhores esforços para que qualquer subcontratado cumpra com as Leis Anticorrupção e **(a)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Debenturista; e **(b)** realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente pelos meios previstos aqui;

(ix) cumprir, e fazer com que as SPEs cumpram, o disposto em toda a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor aplicável a cada Empreendimento Imobiliário, incluindo a Política Nacional de Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal ("Legislação Socioambiental") e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





em seu objeto social, conforme aplicável;

(x) não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;

(xi) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme suas práticas correntes;

(xii) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e que sejam de responsabilidade da Companhia ou dos Fiadores, conforme disposto nesta Escritura de Emissão;

(xiii) notificar a Debenturista em até 2 (dois) Dias Úteis sobre qualquer alteração substancial das suas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou em seus negócios que **(a)** impossibilite ou dificulte o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão; ou **(b)** faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas à CVM não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Companhia e/ou dos Fiadores;

(xiv) informar à Debenturista, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data em que tomar ciência, a ocorrência de qualquer evento que torne as declarações prestadas nos termos desta Escritura de Emissão inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas;

(xv) informar a Debenturista sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua identificação;

(xvi) não utilizar os recursos oriundos desta Escritura de Emissão em atividades para as quais não possua a licença ambiental, válida e vigente (ou em regular processo de renovação), exigida pela Legislação Socioambiental;

(xvii) cumprir e fazer com que as demais partes, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor do projeto ou da empresa responsável pelo projeto, sob qualquer forma, cumpram, durante a aplicação de recursos das Debêntures, as obrigações oriundas da Legislação Socioambiental;

(xviii) obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças) previstos nas normas de proteção ambiental e/ou trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional relacionados à operação da Companhia e do Fiador, atestando o seu cumprimento e mantendo as licenças e outorgas em pleno vigor e eficácia, bem como a informar à Debenturista, sobre a existência de manifestação desfavorável de qualquer Autoridade;

(xix) indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas,

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados ("Valor Indenizável") pela Debenturista em razão de descumprimento pela Companhia, por dolo ou culpa, de obrigação descrita na emissão dos CRI, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Oferta ou da falsidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Companhia nos referidos documentos, inclusive aquelas relativas a Destinação dos Recursos;

(xx) fazer com que as SPEs cumpram, tempestivamente todas as exigências que venham a ser formuladas pelos órgãos competentes, no que se refere a licenças, autorizações, aprovações, alvarás e permissões, exceto por descumprimentos questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou que não sejam causa de Efeito Adverso Relevante;

(xxi) informar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI as alterações nas normas regulatórias relativas aos Empreendimentos Imobiliários que possam, no seu entendimento, impactar negativamente o cumprimento das obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou as Garantias, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do seu conhecimento, inclusive pequenas alterações que sejam necessárias durante o decurso da gestão do contrato ou negócio;

(xxii) permitir a inspeção integral dos Empreendimentos Imobiliários, em Dias Úteis e em horário comercial, a terceiros contratados pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou Debenturista especificamente para este fim;

(xxiii) manter-se adimplente em relação às suas obrigações decorrentes das licenças ambientais, alvarás de construções e dos instrumentos necessários para construção dos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável;

(xxiv) contratar às suas expensas, quando solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou Debenturista, laudo técnico para acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

(xxv) em até 30 (trinta) dias após a conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, apresentar as matrículas atualizadas dos Imóveis Lastro evidenciando o levantamento do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários; e

(xxvi) celebrar, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e o Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast, nos termos aqui previstos.

12. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA COMPANHIA E DOS FIADORES

12.1. A Companhia e os Fiadores, conforme aplicável, declaram e garantem, individualmente, cada uma em relação a si próprio, à Debenturista, nesta data, que:

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(i) em relação à Companhia e aos Fiadores Pessoas Jurídicas, são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações e/ou sociedades limitadas sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, de acordo com as leis brasileiras e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) em relação aos Fiadores Pessoas Físicas, possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente Escritura de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) estão cientes de que a presente Escritura de Emissão foi emitida em favor da Debenturista e que esta Escritura de Emissão e as Debêntures decorrentes do presente título serão constituídos como lastro de operação de securitização que envolverá a emissão de CRI pela Debenturista, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 e que será objeto de Oferta;

(iv) tem ciência de que esta Escritura de Emissão faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente, e declara, ainda, que dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as suas cláusulas e dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI;

(v) tanto a celebração desta Escritura de Emissão, dos Instrumentos de Garantia e dos demais Documentos da Operação, quanto a emissão das Debêntures e dos CRI, a outorga da Fiança e o cumprimento das obrigações previstas nestes documentos, direta ou indiretamente, no seu melhor conhecimento: **(a)** não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Companhia e/ou pelos Fiadores, ou a que estejam sujeitas, inclusive na condição de garantidores ou coobrigados, considerando que as autorizações necessárias serão obtidas tempestivamente; **(b)** não resultam em violação de qualquer lei, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro; **(c)** não implicam a antecipação da exigibilidade de qualquer obrigação, pecuniária ou não-pecuniária, nem seu vencimento antecipado, sob qualquer forma ou título, considerando que as autorizações necessárias serão obtidas tempestivamente; **(d)** não implicam a rescisão ou extinção de qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou os Fiadores sejam parte, ou a que estejam sujeitas, considerando que as autorizações necessárias serão obtidas tempestivamente; e **(e)** não implicam criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Companhia e/ou dos Fiadores, com exceção dos ônus estabelecidos nos Instrumentos de Garantia;

(vi) esta Escritura de Emissão, os Instrumentos de Garantia, os demais Documentos da Operação e a outorga da Fiança constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





(vii) cumprem, em todos os seus aspectos, com as Leis Anticorrupção, conforme aplicável;

(viii) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação dos quais sejam parte, bem como a cumprir com suas respectivas obrigações, inclusive aprovações societárias, necessárias à emissão das Debêntures, dos CRI e à constituição das Garantias, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ix) não omitiram qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Companhia e/ou dos Fiadores;

(x) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Debenturista e/ou aos Titulares dos CRI são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

(xi) estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por descumprimentos questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial ou que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xii) não têm conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa afetar a Emissão ou os negócios da Companhia e/ou dos Fiadores;

(xiii) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial ou que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) cumprem integralmente a Legislação Socioambiental;

(xv) inexiste, no melhor conhecimento da Companhia e dos Fiadores, **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial ou que não causem um Efeito Adverso Relevante ou que sejam anuídos tempestivamente pelas respectivas partes; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, ***(1)*** que seja causa de Efeito Adverso Relevante; ***(2)*** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão, a Fiança e/ou qualquer dos Instrumentos de Garantia; ou ***(3)*** que não esteja sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial;

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(xvi) a Companhia possui ou as SPEs possuem, conforme aplicável, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis aos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com a fase em que se encontram, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação, questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial ou cuja não obtenção não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) no melhor conhecimento da Companhia, não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança que impeçam a construção dos Empreendimentos Imobiliários;

(xviii) no melhor conhecimento da Companhia, não há processos de desapropriação, ações possessórias ou reais, processos administrativos ou judiciais de natureza ambiental, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente que impeçam a construção total ou parcial dos Empreendimentos Imobiliários e/ou que afete de qualquer forma as Garantias;

(xix) não há ocorrência de qualquer situação relacionada aos Empreendimentos Imobiliários, por culpa exclusiva ou dolo da Companhia, que impacte o pagamento das Debêntures, tais como **(a)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades nos Empreendimentos Imobiliários; e **(b)** ocorrência de contingências, obrigações e demandas e/ou passivos ambientais, desde que não seja possível sanar tal situação ou, caso contrário, esta não seja questionada, de acordo com o aplicável, ou sanada em até 30 (trinta) dias contados da data da ciência de referida ocorrência, renováveis por mais 30 (trinta) dias de forma sucessiva, desde que seja comprovada a atuação da Companhia em solucioná-las e que não seja causa de Efeito Adverso Relevante; e

(xx) todas as demais declarações e garantias relacionadas à Companhia e aos Fiadores que constam desta Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, conforme aplicável, são verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos.

12.2. Cada Interveniente Anuente, conforme o caso, declara e garante à Debenturista, nesta data, que:

(i) tem ciência e anui com todas as disposições da presente Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(ii) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(iii) está ciente de que a presente Escritura de Emissão foi emitida em favor da Debenturista e que

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



esta Escritura de Emissão e as Debêntures decorrentes do presente título serão constituídos como lastro de Operação de Securitização, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 e que será objeto de Oferta;

(iv) tem ciência de que esta Escritura de Emissão faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente, e declara, ainda, que dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as suas cláusulas e dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI;

(v) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas, direta ou indiretamente, no seu melhor conhecimento: **(a)** não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Interveniente Anuente, ou a que esteja sujeita, inclusive na condição de garantidora ou coobrigada, considerando que as autorizações necessárias serão obtidas tempestivamente; **(b)** não resultam em violação de qualquer lei, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro; **(c)** não implicam a antecipação da exigibilidade de qualquer obrigação, pecuniária ou não-pecuniária, nem seu vencimento antecipado, sob qualquer forma ou título, considerando que as autorizações necessárias serão obtidas tempestivamente; **(d)** não implicam a rescisão ou extinção de qualquer contrato ou instrumento do qual a Interveniente seja parte, ou a que esteja sujeita, considerando que as autorizações necessárias serão obtidas tempestivamente;

(vi) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(vii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão, bem como a cumprir com suas obrigações, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto.

12.3. A Companhia e/ou os Fiadores obrigam-se a notificar o Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista, em até 2 (dois) Dias Uteis em que tomar conhecimento, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da cláusula acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Companhia prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia, nem constituirá novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



13.2. A constituição, a validade e interpretação desta Escritura de Emissão, incluindo a presente cláusula, serão regidos de acordo com as leis substantivas do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

13.3. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro, arquivamento, averbação ou anotação, conforme o caso, desta Escritura de Emissão, dos Instrumentos de Garantia e dos demais contratos, instrumentos e documentos necessários à emissão das Debêntures e constituição das Garantias, e de quaisquer de seus eventuais aditamentos, bem como dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

13.4. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão válidas e eficazes todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

13.5. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil e outras disposições aplicáveis da lei, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

13.6. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores a qualquer título.

13.7. Esta Escritura de Emissão e os Instrumentos de Garantia, relacionados com as Debêntures e as Garantias, constituem o integral entendimento entre as Partes com relação à Emissão.

13.8. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio, incluindo aditamento a esta Escritura de Emissão, assinado por todas as Partes, mediante aprovação prévia pelos Titulares dos CRI em assembleia especial de Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável.

13.9. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a esta Escritura de Emissão já expressamente aqui permitidas, **(iii)** alterações nesta Escritura de Emissão em razão de exigências formuladas por autoridade competente, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista e/ou aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional à Debenturista e/ou aos Titulares dos CRI.

13.10. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

13.11. Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

13.12. As Partes declaram que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

14. NOTIFICAÇÕES

14.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com esta Escritura de Emissão, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada, nos endereços indicados abaixo:

Para a Companhia e para os Fiadores:

MS INCORPORADORA S/A
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





At.: Carla Taynara de Brito
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

ALEXANDRE MELCHIORETTO
Rua Petro Moretto, nº 156
CEP 89160-013
Rio do Sul/SC
E-mail: alexandre@emprendimentosms.com.br

DANIELA MELCHIORETTO
Alameda Serra do Japi, nº 52, Condomínio Village Castelano, Parque Village Castelo
CEP 13308-565
Itu/SP
E-mail: daniela@emprendimentosms.com.br

MARCOS MELCHIORETTO
Rua 3614, nº 10, Centro
CEP 88330-242
Balneário Camboriú/SC
E-mail: marcos.melchioretto@emprendimentosms.com.br

AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.
Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 07, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC
At.: Alexandre Melchioretto
E-mail: alexandre@emprendimentosms.com.br

MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte
CEP 89053-280
Blumenau/SC
At.: Marcos Melchioretto
E-mail: marcos.melchioretto@emprendimentosms.com.br

DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte
CEP 89053-280
Blumenau/SC
At.: Daniela Melchioretto
E-mail: daniela@emprendimentosms.com.br

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Para a Debenturista:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010
CEP 04538-001, São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado / Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

14.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

14.3. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

14.4. A alteração de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais partes pela Parte que tiver seu endereço alterado em até 5 (cinco) Dias Úteis, sob pena de serem consideradas como validamente efetuadas as notificações e comunicações enviadas ao endereço antigo.

15. LEI E FORO

15.1. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

15.2. A presente Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis brasileiras.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 1 (uma) via eletrônica.

***

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

IMÓVEL LASTRO	PROPRIETÁRIO (CNPJ/CPF)	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CRI	POSSUI HABITE-SE?	ESTÁ SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO?
Empreendimento Gran Felicitá	Melchioretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes /SC - CEP: 88.372-596	7.437	CRI Navegantes /SC	Sim*	Não	Sim, averbação nº 07
Empreendimento Hamburgo	Melchioretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443	18.922	CRI Rio do Sul/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 09
Empreendimento Tropicale	Melchioretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC	25.277	CRI Tijucas/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 07
Empreendimento Spazio	MS Incorporadora S/A	Rua Blumenau, nº 2.375,	63.550	CRI Rio do Sul/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 03

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



		Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC					
Empreendimento Perequê	MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC	19.028	CRI Porto Belo/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 11
Empreendimento Easy Up	MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740	42.014	2º CRI Itajaí/SC	Não	Não	Sim, averbação nº 17
Empreendimento Green Coast	Green Coast Residence Empreendimentos Ltda.	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790	31.135	CRI Indaial/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 08

***** Embora o Empreendimento "Gran Felicitá" tenha sido listado na destinação de recursos de emissão anterior da Companhia, a Companhia declara que não foi destinado qualquer recurso para referido Empreendimento.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO II

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

IMÓVEL LASTRO	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR LÍQUIDO A SER ALOCADO NO IMÓVEL LASTRO
Empreendimento Gran Felicitá	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários	R$ 61.843.475,00	48,02%
Empreendimento Hamburgo		R$ 5.698.996,00	4,42%
Empreendimento Tropicale		R$ 4.552.214,00	3,53%
Empreendimento Spazio		R$ 1.678.782,00	1,30%
Empreendimento Perequê		R$ 16.114.201,00	12,51%
Empreendimento Easy Up		R$ 34.362.400,00	26,68%
Empreendimento Green Coast		R$ 4.549.930,00	3,53%
Total	**-**	**R$ 128.800.000,00**	**100,00%**

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO III

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos pela Companhia é feito com base na projeção dos recursos a serem utilizados nos Empreendimentos Imobiliários, conforme tabela a seguir:

Primeira Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ 888.847	R$ 3.724.345	R$1.062.019	R$1.222.518	R$1.678.782	R$1.799.252	R$225.436
2025	1° Semestre	R$1.967.628	R$ 7.208.459	R$1.351.699	R$1.731.643	R$ -	R$6.500.966	R$3.035.869
2025	2° Semestre	R$ 921.864	R$ 1.925.880	R$ 693.377	R$568.113	R$ -	R$2.864.960	R$1.728.341
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$3.778.340**	**R$12.858.685**	**R$3.107.095**	**R$3.522.274**	**R$1.678.782**	**R$11.165.178**	**R$ 4.989.646**

Segunda Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	2° Semestre	R$771.590	R$3.255.517	R$1.330.777	R$1.529.191	R$ -	R$5.603.164	R$2.510.540
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ 114.342	R$ 647.531	R$ -	R$9.545.151	R$4.696.837
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$1.922.794	R$1.072.565
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$771.590**	**R$3.255.517**	**R$1.445.119**	**R$2.176.722**	**R$ -**	**R$17.071.109**	**R$8.279.942**

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Terceira Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 10.149.649	R$ 5.292.689
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 10.328.118	R$ 4.229.544
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ 20.477.767**	**R$ 9.522.233**

Quarta Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 6.348.865	R$ 7.139.294
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 6.780.556	R$ 4.431.286
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ 13.129.421**	**R$ 11.570.580**

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Companhia é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R$ 21.859.217,62
01 a 12 de 2022	R$ 27.506.577,82
01 a 12 de 2023	R$ 25.878.410,05
Total	**R$ 75.244.205,49**

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO IV
MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DOS RECURSOS DA EMISSÃO A SER DESTINADO A CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO OU SOLICITAÇÃO DE INCLUSÃO DE NOVOS IMÓVEIS

À
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010
Vila Nova Conceição, CEP 04538-001
São Paulo – SP
At.: [=]

C/C

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar
Pinheiros, CEP 05.425-020
São Paulo – SP
At.: [=]

Ref.: Notificação para {Alteração de Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado aos Imóveis Lastro} {ou} {Inclusão de Novos Imóveis} – [=] ([=]) Emissão de Debêntures da MS Incorporadora S/A

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*" datado de 23 de outubro de 2024, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela MC Incorporadora S/A ("Emissora") por meio da Emissão seriam destinados pela Emissora, para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à construções de empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro"). A Emissora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, sobre {a alteração dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} {ou} {a solicitação de inclusão de imóveis representados por novas matrículas, os quais são adjacentes aos Imóveis Lastro e estão inseridos no âmbito da expansão do [=]}, conforme disposto na tabela abaixo:

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



IMÓVEL LASTRO	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR LÍQUIDO A SER ALOCADO NO IMÓVEL LASTRO
[=]	[=]	[=]
Total		

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	POSSUI HABITE-SE?
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

Portanto, os {percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} passará, a partir da presente data, a ser lido nos termos da planilha acima, mediante a celebração de aditamentos aos documentos da Operação. [Neste sentido, solicitamos a convocação de assembleia especial para deliberação acerca da inclusão dos Imóveis Lastro.]

Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Permanecemos à disposição.

MS INCORPORADORA S/A

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO V
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

São Paulo, [=] de [=] de 202[=].

À
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010
Vila Nova Conceição, CEP 04538-001
São Paulo – SP
At.: [=]

C/C

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar
Pinheiros, CEP 05.425-020
São Paulo – SP
At.: [=]

Ref.: Debêntures da 2ª Emissão Privada em 4 (Quatro) Séries da MS Incorporadora S/A – Destinação dos Recursos do Período de __ /__ /__ até __ /__ /__

A **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"), declara, em cumprimento ao disposto na Cláusula 5 do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A"*, firmado em 23 de outubro de 2024 ("Escritura de Emissão"), por meio do presente, declara que:

(i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



por meio da Emissão.

[Nome do Empreendimento Imobiliário]	[Valor Total Aplicado no Empreendimento no Semestre]	[% do Lastro Utilizado no Semestre]
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R$ [=]	[=]
Total a ser comprovado	R$ [=]	[=]

(local e data)

MS INCORPORADORA S/A
Companhia

(inserir assinaturas)

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO VI

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DO *COMPLETION* FÍSICO E FINANCEIRO

São Paulo, [=] de [=]de 202[=].

À
[=]
[Endereço]

Ref.: Debêntures da [=]ª Emissão Privada em 4 (Quatro) Séries da MS Incorporadora S/A – ("Emissão")

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia" ou "Emissora") declara, em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", celebrado entre a Emissora e a Canal Companhia de Securitização em 23 de outubro de 2024, a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, denominado "[=]" realizado no Imóvel Lastro objeto da matrícula nº [=] do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], estado de [=].

A Emissora também informa que o Gerenciador emitiu relatório atestando que o respectivo Empreendimento Alvo cumpriu as condições abaixo e obteve seu *Completion Físico* e Financeiro*:*

[=]

A Emissora assume integral, irretratável e irrevogável responsabilidade, pela veracidade e pelos efeitos da presente.

Atenciosamente,

MS INCORPORADORA S/A
Companhia

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO VII

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO E DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Debêntures Primeira Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	18/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	16/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	17/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	17/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	15/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	15/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	16/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	15/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	15/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	15/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	15/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	17/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	16/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	15/09/2027	Sim	Não	0,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





36	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	17/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	17/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	15/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	16/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	16/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	17/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	16/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	17/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	17/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	16/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	15/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	18/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	16/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	17/02/2031	Sim	Não	0,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



77	17/03/2031	Sim	Não	0,0000%
78	15/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	15/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	16/06/2031	Sim	Não	0,0000%
81	15/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	15/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	15/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	15/10/2031	Sim	Sim	100,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Debêntures Segunda Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	18/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	16/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	17/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	17/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	15/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	15/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	16/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	15/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	15/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	15/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	15/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	17/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	16/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



39	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	17/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	17/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	15/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	16/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	16/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	17/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	16/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	17/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	17/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	16/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	15/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	18/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	16/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	17/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	17/03/2031	Sim	Não	0,0000%
78	15/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	15/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	16/06/2031	Sim	Não	0,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





81	15/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	15/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	15/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	16/10/2031	Sim	Sim	100,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Debêntures Terceira Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	18/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	16/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	17/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	17/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	15/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	15/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	16/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	15/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	15/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	15/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	15/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	17/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	16/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





39	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	17/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	17/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	15/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	16/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	16/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	17/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	16/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	17/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	17/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	16/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	15/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	18/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	16/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	17/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	17/03/2031	Sim	Não	0,0000%
78	15/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	15/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	16/06/2031	Sim	Não	0,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



81	15/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	15/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	15/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	17/10/2031	Sim	Sim	100,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Debêntures Quarta Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	18/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	16/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	17/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	17/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	15/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	15/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	16/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	15/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	15/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	15/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	15/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	16/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	17/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	16/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	16/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



39	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	17/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	17/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	16/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	16/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	15/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	16/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	16/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	17/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	16/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	17/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	17/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	16/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	15/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	18/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	16/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	17/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	17/03/2031	Sim	Não	0,0000%
78	15/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	15/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	16/06/2031	Sim	Não	0,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



81	15/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	15/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	15/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	20/10/2031	Sim	Sim	100,0000%

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO VIII

DESPESAS FLAT

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas - Qualificado	A vista		R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00
B3 | CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R$ 37.352,00	0,00%	R$ 37.352,00
B3 | CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R$ 93,01	0,00%	R$ 93,01
Madrona	Assessor Legal (Coordenador Líder)	A vista		R$ 200.000,00	14,53%	R$ 234.000,23
PMK	Assessor Legal (Devedora)	A vista		R$ 40.000,00	17,00%	R$ 48.192,77
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
Vórtx	Instituição Custodiante	A vista		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
Vórtx	Registro	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Vórtx	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Vórtx	Agente fiduciário (anual)	A vista		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R$ 70.000,00	16,33%	R$ 83.662,01
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R$ 5.500,00	11,15%	R$ 6.190,21
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R$ 38.640,00	0,00%	R$ 38.640,00
Luz	Printer	A Vista		R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00
Dexter	Medição de Obra (3)	A vista		R$ 12.600,00	0,00%	R$ 12.600,00
Neo	Auditoria dos Recebíveis (4)	A vista		R$ 26.113,98	9,65%	R$ 28.903,13
Neo	Monitoramento (4)	A vista		R$ 3.590,67	9,65%	R$ 3.974,18
EQI	Sucesso - Série 1	A vista		R$ 514.286,00	0,00%	R$ 514.286,00
EQI	Sucesso - Série 2 (a ser retido)	A vista		R$ 427.655,00	0,00%	R$ 427.655,00
EQI	Sucesso - Série 3 (a ser retido)	A vista		R$ 380.359,00	0,00%	R$ 380.359,00
EQI	Sucesso - Série 4 (a ser retido)	A vista		R$ 296.282,00	0,00%	R$ 296.282,00
EQI	Distribuição	A vista	3,000000%	R$ 3.864.000,00	0,00%	R$ 3.864.000,00
EQI	Estruturação dos CRI	A vista	3,000000%	R$ 3.864.000,00	0,00%	R$ 3.864.000,00
Terra	Taxa de Distribuição	A vista		R$ 45.000,00	9,65%	R$ 49.806,31
TOTAL				**R$ 8.787.090,66**		**R$ 8.857.285,31**

(1) + R$400 mensais por série adicional, a partir da oferta da 2ª Série, inclusive; (2) Será devido o valor adicional de R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional, a partir da oferta da 2ª Série, inclusive, líquido de quaisquer tributos. (3) sendo devido R$ 1.800,00 por emprendimento; (4) Para os serviços de auditoria, será devido R$ 40,00 por contrato, com mínimo de R$ 5.000,00 e de monitoramento, R$ 5,50 po contrato, com mínimo de R$ 1.500,00 (todos líquidos), podendo os valores expressos na tabela acima, portanto, variar a depender da quantidade de contratos.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



DEMAIS DESPESAS

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000300%	R$ 386,40	0,00%	R$ 386,40
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	R$ 1.416,80	0,00%	R$ 1.416,80
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	Anual		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
Vórtx	Instituição Custodiante	Anual		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
Vórtx	Agente fiduciário (anual)	Anual		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Vórtx	Agente fiduciário (destinação futura)	Semestral		R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal		R$ 5.500,00	11,15%	R$ 6.190,21
Canal	Covenants	Por verificação		R$ 950,00	16,33%	R$ 1.135,41
Dexter	Medição de Obra (3)	Mensal		R$ 12.600,00	0,00%	R$ 12.600,00
Neo	Monitoramento (4)	Mensal		R$ 3.590,67	9,65%	R$ 3.974,18
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
Itau	Tarifa das contas do patrimônio separado (por conta	Mensal		R$ 61,00	0,00%	R$ 61,00
Auditor	Auditoria	Anual		R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35
TOTAL				**R$ 61.674,87**		**R$ 68.098,73**

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO IX

MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

[=**]**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de [=], estado de [=], na [=], nº [=], Jardim América, CEP [=], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [=], neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente Fiduciante");

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte").

1.1. **CONSIDERANDO QUE:**

(i) em 25 de outubro de 2024, a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de 128.800 (cento e vinte oito mil e oitocentos) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nos termos previstos no *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A"* ("Escritura de Emissão"), no valor total de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) ("Valor Total da Emissão");

(ii) a Devedora obrigou-se a pagar, nos termos da Escritura de Emissão, à Securitizadora, o Valor Total da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido da Atualização Monetária (conforme definido na Escritura de Emissão) e da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(iii) em 25 de outubro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03 e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individualmente e indistintamente, as "CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada como instituição custodiante das CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

(iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(v) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Emissão", respectivamente), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, os quais, desde que subscrevam os CRI, serão considerados titulares de CRI ("Titulares dos CRI");

(vii) a Devedora destinará os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





empreendimentos imobiliários nos Imóveis Lastro (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Empreendimentos Imobiliários"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previsto no Anexo II e no Anexo III a Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos");

(viii) nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá transferir os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures para as SPEs (conforme definido na Escritura de Emissão), que são subsidiárias da Devedora com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos até a data de vencimento da respectiva série das Debêntures, por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita;

(ix) a Cedente Fiduciante é a legítima titular de determinados Imóveis Lastro, os quais estão descritos no Anexo I a este instrumento, sendo certo que as unidades autônomas identificadas no Anexo II ("Unidades") serão destinadas a venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos instrumentos de compra e venda (respectivamente, "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda"), passando, a Cedente Fiduciante, a fazer jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundo dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes;

(x) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), a Cedente Fiduciante deseja ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido abaixo); e

(xi) para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** o documento de aceitação da Oferta; **(iii)** os Instrumentos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, incluindo seu preâmbulo, terão o significado previsto na Escritura

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



de Emissão; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

1.2. Dias Úteis. Para fins do presente Contrato, entende-se por "Dia Útil", **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

2. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas. As características das Obrigações Garantidas, para fins de cumprimento dos requisitos legais de validade e eficácia, especialmente do artigo 1.362 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728"), estão descritas no Anexo III deste Contrato.

2.2. Obrigações Garantidas. Sem prejuízo da Cláusula 2.1 acima, a garantia objeto deste Contrato garantirá o fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do regime fiduciário, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas").

2.2.1. Enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor de referido Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das garantias reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





Imobiliário. Para fins exemplificativos, a garantia de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos que sejam objeto de um determinado Empreendimento Imobiliário responderá somente pelo saldo devedor das Debêntures representativo da parcela dos recursos que foram destinados ao referido Empreendimento Imobiliário, respeitado o disposto no Cláusula 2.2.2 abaixo.

2.2.2. Após a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo ao presente Contrato.

3. CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Objeto. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, por este Contrato e na melhor forma de direito, a Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, alterada pelo Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e do Código Civil, cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora ("Cessão Fiduciária"), o domínio resolúvel e posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos").

3.2. A qualquer tempo, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, todos os direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades em razão da celebração de Contratos de Compra e Venda estarão automaticamente sujeitos à garantia de Cessão Fiduciária aqui prevista, sendo certo que todos e quaisquer recursos oriundos dos referidos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser depositados única e exclusivamente na conta bancária nº [=], mantida na agência nº [=], do Banco [=], instituição financeira com sede na cidade de [=], estado de [=], na [=], nº [=], CEP [=], inscrito no CNPJ/MF sob o nº [=] ("Banco Depositário"), de titularidade da Securitizadora ("Conta Arrecadadora") .

3.2.1. Para fins do disposto nesta cláusula, a Cedente Fiduciante obriga-se a celebrar aditamento ao presente Contrato, conforme minuta constante do Anexo IV deste instrumento, semestralmente, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda e/ou exclusão de Contratos de Compra Venda, exclusivamente em caso de distrato de tais instrumentos.

3.2.2. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar os aditamentos ao presente Contrato, indicados na Cláusula 3.2.1 acima, a Cedente Fiduciante, desde já, outorga mandato irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 683 e 684 do Código Civil, transferindo para a Securitizadora todos os poderes necessários para, após o prazo estipulado acima, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato,

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



celebrando, em nome da Cedente Fiduciante, quaisquer aditivos necessários à inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda e promovendo seu registro, conforme necessário. Para tanto, a Cedente Fiduciante, nesta data, outorga a Procuração (conforme abaixo definido).

3.3. A Cedente Fiduciante declara, sob as penas da legislação aplicável, que os Direitos Creditórios Cedidos: **(i)** são e/ou serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta; e **(ii)** encontram-se ou encontrar-se-ão livres e desembaraçados de qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus"), não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial que possa impactar de forma negativa as obrigações assumidas pela Cedente Fiduciante neste Contrato e demais Documentos da Operação, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

3.4. Aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária. A Cedente Fiduciante obriga-se, desde já, às suas exclusivas expensas, a:

(i) no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, o protocolo para seu registro ou averbação, conforme o caso, perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina ("Cartório de RTD"), mediante o envio de cópia digitalizada do protocolo para registro;

(ii) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a realização de seu registro, perante o Cartório de RTD, mediante envio da via original digitalizada do referido instrumento devidamente registrada, observado que esse prazo poderá ser prorrogado, exclusivamente se necessário devido a eventuais exigências formuladas pelo referido cartório, desde que a Cedente Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências; e

(iii) apresentar, ao Cartório de RTD, todo e qualquer documento que se faça necessário para a formalização e efetivação da Cessão Fiduciária, conforme eventualmente exigido pelo Cartório de RTD.

3.5. Os pagamentos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos serão realizados por meio de boletos bancários ("Boletos de Cobrança").

3.6. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciante obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados na

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





Conta Arrecadadora, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes, por mala direta ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos Boletos de Cobrança contendo as informações da notificação aqui descrita, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

3.6.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de cada Boleto de Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante do seu recebimento pelos Adquirentes.

3.7. A Cessão Fiduciária ora pactuada resulta na transferência, pela Cedente Fiduciante à Securitizadora, no âmbito da Emissão, da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Cessão Fiduciária.

3.8. A Cessão Fiduciária será resolvida com o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, comprovada pelo termo de liberação emitido pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, que servirá estritamente para baixa do regime fiduciário na B3, conforme previsto na Lei 14.430.

4. CONTA ARRECADADORA

4.1. A Securitizadora manterá, por conta e ordem da Cedente Fiduciante, a Conta Arrecadadora, como conta especial e segregada, vinculada à presente Cessão Fiduciária, sem que possa, portanto, alterá-la, bloqueá-la ou encerrá-la, não remunerada, aberta no Banco Depositário, durante toda a vigência do presente Contrato.

4.1.1. As Partes concordam que, nos termos deste Contrato, a movimentação da Conta Arrecadadora será feita exclusivamente pela Securitizadora, de modo que estas e os Direitos Creditórios Cedidos nela depositados ficarão sujeitos à presente Cessão Fiduciária.

4.1.2. A Cedente Fiduciante define o Banco Depositário como único e exclusivo domicílio bancário para a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, comprometendo-se, em caráter irrevogável e irretratável, a não alterar unilateralmente esse domicílio, até que ocorra a liquidação das Obrigações Garantidas.

4.1.3. A Securitizadora instruirá o Banco Depositário, nos termos do Contrato de Banco Depositário, a: **(i)** cumprir e prestar todas e quaisquer informações, bem como apresentar todos os documentos, solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, a qualquer tempo, em relação aos Direitos Creditórios Cedidos depositados na Conta Arrecadadora; e **(ii)** cumprir prontamente as ordens dadas pela Securitizadora, seu(s) agente(s) ou qualquer preposto ou mandatário, a qualquer tempo a partir desta data, inclusive com relação à movimentações dos Direitos Creditórios Cedidos e transferências do saldo da Conta Arrecadadora.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



4.2. A Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, nomeia e constitui a Securitizadora como sua única e bastante procuradora, para movimentar a Conta Arrecadadora, para os fins dos termos e das condições estabelecidos neste Contrato, na Escritura de Emissão, no Contrato de Banco Depositário e nos demais Documentos da Operação, outorgando à Securitizadora, nesse sentido, a Procuração.

4.3. Nos termos deste Contrato, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos recursos decorrentes da comercialização das Unidades (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda), líquidos de comissões de vendas e impostos, seja depositada única e exclusivamente na Conta Arrecadadora.

4.4. Caso quaisquer recursos decorrentes da comercialização das Unidades sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta Arrecadadora, por qualquer motivo, a Cedente Fiduciante deverá transferir tais valores para a Conta Arrecadadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de recebimento, sob pena de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre os valores não repassados, calculados *pro rata die*, sem prejuízo da possibilidade de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.5. A Securitizadora transferirá os eventuais valores recebidos na Conta Arrecadadora para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão), até a Data de Verificação (conforme abaixo definido).

4.6. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser aplicados, conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.6.1. Para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos, eventuais Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) deverão ser utilizados para **(a)** Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures, observadas os percentuais previstos na Cláusula 9.4.1 da Escritura de Emissão; **(b)** retenção de valores no Fundo de Obras, conforme previsto nas Cláusulas 8.32.2 e 8.32.3 da Escritura de Emissão; e **(c)** liberação do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total Direitos Creditórios Cedidos que tenha sido depositado na Conta do Patrimônio Separado, desde que cumpridos os requisitos constantes na Cláusula 8.32.2 da Escritura de Emissão ("Liberação Residual").

4.6.2. Os valores mencionados nos subitens "(a)", "(b)" e "(c)" da Cláusula 4.6.1 acima serão apurados mensalmente pela Securitizadora, no dia 15 (quinze) de cada mês ("Data de Verificação"), ou no Dia Útil subsequente, com base no Relatório de Monitoramento (conforme definido na Escritura de Emissão).

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





4.7. Cada Liberação Residual será realizada para a Cedente Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação, desde que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), mediante depósito na conta corrente nº 62.673-2, agência 3034, mantida junto ao Banco Sicoob (756).

4.8. Nos termos da Escritura de Emissão, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, de forma a viabilizar o acompanhamento, pelos Titulares dos CRI, da comercialização das Unidades, a Devedora deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Servicer"), que será responsável por enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, o Relatório de Monitoramento (conforme definido na Escritura de Emissão), devendo o mesmo indicar de forma detalhada o fluxo de recebíveis segregado por cada Empreendimento Imobiliário.

4.9. A Securitizadora, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, será a única responsável por observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima, quando da utilização dos Direitos Creditórios Cedidos na Ordem de Prioridade de Pagamentos e na Amortização Extraordinária Obrigatória. Adicionalmente, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, a Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima quando da liberação dos recursos retido no Fundo de Obras, de forma que, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos somente sejam liberados e destinados ao Empreendimento Imobiliário que os originaram.

5. DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS GARANTIAS

5.1. Razão determinante. É razão determinante da Securitizadora e dos Titulares dos CRI para o investimento nas Debêntures e nos CRI e a celebração da Escritura de Emissão, dos Instrumentos de Garantia e dos demais Documentos da Operação, a declaração da Cedente Fiduciante aqui prestada, de que a outorga das Garantias não compromete, nem comprometerá, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades realizadas pela Cedente Fiduciante, ou por qualquer filial, sociedade ou veículo de investimento controlado pela Cedente Fiduciante.

5.2. Documentos Comprobatórios. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados à Cessão Fiduciária deverão ser mantidos na sede da Cedente Fiduciante, na qualidade de fiel depositária, assumindo todas as responsabilidades inerentes, na forma da lei.

5.3. Envio de Informações. A Cedente Fiduciante deverá enviar quaisquer informações que lhe sejam solicitadas, por escrito, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, com relação à

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



presente Cessão Fiduciária, inclusive os documentos referidos na cláusula anterior, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação pela Cedente Fiduciante, salvo se outro prazo específico não estiver estabelecido na Escritura de Emissão, neste Contrato, ou ainda nos demais Documentos da Operação, ou prazo menor seja determinado por qualquer autoridade administrativa competente.

5.4. Onerações. A Cedente Fiduciante obriga-se a manter a presente Cessão Fiduciária íntegra, assim como os bens e direitos a elas subjacentes sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pelas Garantias.

5.4.1. Qualquer constituição de Ônus sobre os bens e direitos subjacentes às garantias, além dos aqui previstos neste Contrato e nos demais Instrumentos de Garantia, dependerá de aprovação prévia dos Titulares dos CRI em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização.

5.5. Complementariedade de Garantias. As Partes reconhecem que este Contrato e os demais Instrumentos de Garantia foram estruturados de forma a estabelecerem disposições complementares entre si no tocante às respectivas garantias por meio deles constituídas.

6. EXCUSSÃO E PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

6.1. Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e/ou, ainda, vencida e não paga qualquer das Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, a propriedade plena sobre os Direitos Creditórios Cedidos se consolidará em nome da Securitizadora, na forma prevista nos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, podendo a Securitizadora, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, excutir judicial ou extrajudicialmente os Direitos Creditórios Cedidos, dar quitação e firmar, bem como praticar os atos e firmar os documento necessários, por mais especiais que sejam, para o cumprimento do disposto nesta cláusula, observado o disposto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima.

6.1.1. A Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima em caso de excussão de presente garantia.

6.1.2. Observado o disposto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, fica a Securitizadora, ainda, no direito e autorizada a, na hipótese prevista na Cláusula 6.1, reter e utilizar os saldos credores da Conta Arrecadadora, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, entregando, ao final, à Cedente Fiduciante, o que eventualmente sobejar, sem necessidade de prévia anuência das Partes. Nos termos dos artigos 684 e seguintes do Código Civil, o presente mandato é concedido em caráter irrevogável e irretratável, para que a Securitizadora pratique todos os atos e assine todos os documentos necessários. Para tanto, a Cedente Fiduciante, nesta data, outorga a Procuração. Os

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



emolumentos e despesas necessários para a execução da presente garantia em que a Securitizadora venha a comprovadamente incorrer serão suportados exclusivamente pela Cedente Fiduciante.

6.1.3. A execução da garantia outorgada nos termos deste Contrato não é impeditiva do exercício, pela Securitizadora, do direito de executar outras garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 2.2.1 e 6.1.1, e não impede a Securitizadora de cobrar da Cedente Fiduciante qualquer eventual diferença remanescente das Obrigações Garantidas.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

7.1. Obrigações Adicionais da Cedente Fiduciante. Além das demais obrigações previstas neste Contrato, e/ou nos demais Documentos da Operação e/ou na legislação em vigor, a Cedente Fiduciante obriga-se, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a:

(i) manter a presente Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer Ônus, restrição ou condição, de acordo com os termos deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(ii) não praticar qualquer ato que afete a validade e/ou eficácia deste Contrato, e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) reembolsar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, por todos os custos e despesas comprovadamente incorridos em averbações, registros e anotações previstos em lei ou no presente Contrato;

(iv) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar esta Cessão Fiduciária, bem como informar imediatamente à Securitizadora, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;

(v) não alienar, vender, ceder, transferir, seja qual for a forma, total ou parcialmente, nem constituir qualquer Ônus sobre os Direitos Creditórios Cedidos, com exceção daqueles já previstos neste Contrato ou na Escritura de Emissão;

(vi) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) a esta Cessão Fiduciária, ou seja, toda ação ou omissão por parte da Cedente Fiduciante, ou ainda, ação

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



judicial, procedimento administrativo ou arbitral, que possa ensejar qualquer Efeito Adverso Relevante na capacidade da Cedente Fiduciante de cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto na Cláusula 6 deste Contrato, relativamente à excussão desta Cessão Fiduciária;

(viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas respectivas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes da legislação aplicável à Cedente Fiduciante, observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento de legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura;

(ix) arcar com os custos da Conta Arrecadadora, de titularidade da Securitizadora, que viabilizam a presente Cessão Fiduciária; e

(x) em caso de renúncia e/ou substituição do Banco Depositário, contratar nova instituição financeira para atuar como depositário dos recursos depositados na Conta Arrecadadora, desde que devidamente aprovado pela Securitizadora, em termos e condições condizentes com o presente Contrato.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

8.1. Declarações e Garantias. Em adição às declarações e garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Cedente Fiduciante declara que:

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, à constituição da Cessão Fiduciária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da emissão das Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(ii) a celebração, os termos e condições deste Contrato, da outorga da Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o seu contrato social; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Cedente Fiduciante seja parte, ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo que possua, com exceção da Cessão Fiduciária ora constituída; **(e)** não infringem qualquer

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





disposição legal ou regulamentar a que está sujeita e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos;

(iii) é a única e legítima proprietária, possuidora, beneficiária e titular dos Direitos Creditórios Cedidos, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela presente Cessão Fiduciária), não existindo contra a Cedente Fiduciante qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) **(a)** prejudicar ou invalidar esta Cessão Fiduciária, **(b)** causar um Efeito Adverso Relevante e/ou **(c)** comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do objeto social da Cedente Fiduciante;

(iv) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Cedente Fiduciante, ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(v) este Contrato constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes da Cedente Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Contrato, ou à consumação das operações aqui previstas;

(vii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Contrato e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(viii) a presente Cessão Fiduciária não caracteriza: **(a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; **(b)** infração ao artigo 286 do Código Civil; **(c)** fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou **(d)** fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; e

(ix) os Direitos Creditórios Cedidos não se qualificam como bens de capital essencial às atividades da Cedente Fiduciante.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



7.2. A Cedente Fiduciante declara, ainda, conhecer e aceitar bem como ratifica, todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

7.3. A Cedente Fiduciante compromete-se a notificar imediatamente a Securitizadora, caso quaisquer das declarações acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, conforme aplicável, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomou conhecimento de tal falsidade, incompletude e/ou imprecisão.

9. DESPESAS E TRIBUTOS

9.1. Despesas. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Cedente Fiduciante, pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, em razão deste Contrato — inclusive registro no Cartório de RTD, honorários advocatícios para fins de aditamento ao presente Contrato em caso de eventual necessidade de complemento de garantias, custas e despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos e taxas — será de inteira responsabilidade da Devedora, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

9.2. Reembolsos. Caso o Agente Fiduciário ou Securitizadora arque com qualquer custo ou despesa relacionado ao objeto deste Contrato ou às Obrigações Garantidas, a Devedora deverá reembolsá-lo, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento dos respectivos comprovantes, aplicando-se os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, na hipótese de atraso. Caso a Devedora não realize o reembolso dos valores despendidos dentro do prazo aqui estipulado, a Securitizadora estará autorizada a descontá-las de eventuais recursos existentes da Conta Arrecadadora.

9.3. Tributos. Os tributos incidentes sobre a Cessão Fiduciária ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativos e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, bem como sobre obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser recolhidos pelo respectivo responsável tributário e pagos pelo respectivo contribuinte, de acordo com a legislação aplicável em vigor.

10. PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vigorando a contar da data de sua assinatura, assim permanecendo até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

11. INDENIZAÇÃO

11.1. Obrigação de Indenizar. A Devedora se obriga, sem prejuízo dos poderes, faculdades,

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



pretensões e imunidades assegurados por lei, pela Escritura de Emissão, por este Contrato e/ou pelos demais Documentos da Operação, a indenizar o Agente Fiduciário e a Securitizadora por qualquer prejuízo comprovadamente causado, mediante decisão judicial ou arbitral, causado pela falsidade, incompletude ou imprecisão das declarações ou garantias feitas ou informações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia.

12. COMUNICAÇÕES

12.1. Endereços. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Securitizadora
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010
CEP 04538-001, São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado / Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para a Cedente Fiduciante:
[=]
[=], nº [=], [=]
CEP [=]
[=]/[=]
At.: [=]
E-mail: [=]

Para a Devedora:
MS INCORPORADORA S/A
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

12.2. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou, quando enviadas por correio eletrônico, na data da confirmação de recebimento eletrônico.

12.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





indicados.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio de uma Parte em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará o exercício de tal direito, faculdade ou remédio, ou será interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação, alteração, transigência, remissão, modificação, redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.2. Sucessão. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores e/ou (promissários) cessionários 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.

13.3. Cessão. As Partes obrigam-se a não prometer, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da outra Parte.

13.4. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições aqui contidas for julgada ilegal, inválida, inexequível ou ineficaz, em qualquer aspecto das leis aplicáveis, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

13.5. Acordo Integral. Este Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação ao objeto nela previsto.

13.6. Alterações. O presente Contrato apenas será modificado, aditado ou complementado com o consentimento expresso e por escrito das Partes, mediante aprovação prévia em assembleia especial de Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável.

13.6.1. Em regime de exceção à regra da Cláusula 13.6 acima, este Contrato poderá ser alterado, independentemente de deliberação de assembleia especial de Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente: **(i)** da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, já expressamente permitidas nos termos dos respectivos contratos; **(iii)** de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, em razão de exigências formuladas por autoridades administrativas; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora.

13.7. Termos Definidos. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

13.8. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito da Securitizadora de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

13.9. Securitização. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

13.10. Mandato. Como condição do negócio jurídico pactuado, nos termos do presente Contrato, a Cedente Fiduciante deverá outorgar procuração à Securitizadora, de forma idêntica ao modelo previsto no Anexo V deste Contrato ("Procuração").

13.10.1. A Cedente Fiduciante se obriga a manter a Procuração válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

13.11. Assinatura Digital. 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 nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, 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.

13.11.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

13.12. As Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.

14. LEGISLAÇÃO E FORO

14.1. O presente Contrato reger-se-á pelas leis brasileiras.

14.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, [=] de [=] de 202[=].

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças)*

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

_____	_____
Nome: [=]	Nome: [=]
Cargo: [=]	Cargo: [=]

[=]
Cedente Fiduciante

_____	_____
Nome: [=]	Nome: [=]
Cargo: [=]	Cargo: [=]

MS INCORPORADORA S/A
Devedora

_____	_____
Nome: [=]	Nome: [=]
Cargo: [=]	Cargo: [=]

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO DE PROPRIEDADE DA CEDENTE FIDUCIANTE

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
[=]	[=]	[=]	[=]/[=]

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





ANEXO II
COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

[=]

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO III
OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 2.2 deste Contrato, as Debêntures possuem as seguintes características:

(i) Devedora: **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46;

(ii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") na Data de Emissão;

(iii) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo **(i)** 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial;

(iv) Número da Emissão: a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Devedora;

(v) Séries: As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo: **(i)** a primeira Série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda Série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; **(iii)** a terceira Série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e **(iv)** a quarta Série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série".;

(vi) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão");

(vii) Prazo de Vigência e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 16 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série"); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão o prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série"); e **(iv)** as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 22 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Quarta Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as "Datas de Vencimento");

(viii) Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.15.1 da Escritura de Emissão;

(ix) Remuneração das Debêntures Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.16.1 da Escritura de Emissão;

(x) Remuneração das Debêntures Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.17.1 da Escritura de Emissão;

(xi) Remuneração das Debêntures Quarta Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Quarta Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.18.1 da Escritura de Emissão;

(xii) Pagamento de Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão;

(xiii) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.14.1 da Escritura de Emissão;

(xiv) Amortização Programada: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento, conforme fórmula prevista na Cláusula 8.20 da Escritura de Emissão ("Amortização Programada");

(xv) Amortização Extraordinária Obrigatória: nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão e, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão) e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** a partir do ano de 2029, 100% (cem por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Obrigatória");

(xvi) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(ii)** multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");

(xvii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão, desde que observado o disposto na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão;

(xviii) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: A Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos previstos na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão;

(xix) Resgate Antecipado Obrigatório: A Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(conforme definido abaixo) seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série ("Resgate Antecipado Obrigatório" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total, e o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, "Resgate Antecipado"), nos termos previstos na Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão;

(xx) Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures serão vinculadas à emissão dos CRI da Securitizadora, sendo certo que os CRI refletirão os termos e condições dos Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura de Emissão) representados pelas CCI (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão. Os CRI serão objeto de Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes; e

(xxi) Demais Características das Debêntures: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada nesta data.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO IV
MINUTA DE ADITAMENTO AO CONTRATO

ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

[=], sociedade empresária limitada, com sede na cidade de [=], estado de [=], na [=], nº [=], Jardim América, CEP [=], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [=], neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente Fiduciante");

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) as Partes celebraram, em 23 de outubro de 2024, o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato" ou "Contrato de Cessão Fiduciária"), pelo qual a Cedente Fiduciante cedeu fiduciariamente à Securitizadora o domínio resolúvel e posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos"), de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato;

(ii) nos termos do Contrato, a Cedente Fiduciante deve ceder fiduciariamente quaisquer novos direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades (conforme definido no Contrato), em razão da celebração de Contratos de Compra e Venda, bem como atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda, em caso de distrato de

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



referidos instrumentos;

(iii) as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária; e

(iv) exceto quando de outra forma previsto neste Aditamento, adotam-se para fins deste Aditamento as definições constantes do Contrato e demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Aditamento ao instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Aditamento"), o qual é regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Por meio deste Aditamento e nos termos do Contrato, as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária, constante do Anexo II ao Contrato.

1.1. A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos inclui **(i)** o direito de receber integralmente o valor representado pelos Direitos Creditórios Cedidos, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou de demais encargos remuneratórios e/ou moratórios porventura incidentes; **(ii)** o direito de ação e o de protesto em face dos Adquirentes para exigir o cumprimento da obrigação de pagar representada pelos Direitos Creditórios Cedidos ou visando a resguardar direito da Securitizadora; **(iii)** as garantias eventualmente existentes em relação aos Direitos Creditórios Cedidos; e **(iv)** os direitos potestativos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos.

2. Em decorrência da alteração mencionada acima, o Anexo II do Contrato passa a viger com a redação do Anexo A a este Aditamento.

3. A Cedente Fiduciante deverá entregar uma via ou uma cópia autenticada de cada Contrato de Compra e Venda das Unidades, representativa dos Direitos Creditórios Cedidos à Securitizadora ou a quem essa indicar, para fins de cobrança, ajuizamento de ação, apresentação de defesa ou recurso relativamente a quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da solicitação feita nesse sentido, ou ainda, em prazo menor, se assim for solicitado, se possível.

4. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciante obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades que ainda não constavam da última relação de Direitos Creditórios Cedidos sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados na Conta Arrecadadora, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes que ainda não constavam da última relação

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





de Direitos Creditórios Cedidos, por mala direta ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos Boletos de Cobrança contendo as informações da notificação aqui descrita, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

4.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de cada Boleto de Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante do seu recebimento pelos Adquirentes .

5. A Cessão Fiduciária é ora ratificada e o presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente a cláusula de arrependimento, e obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

6. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

7. Este Aditamento é parte integrante do Contrato de Cessão Fiduciária para todos os fins e efeitos.

8. A Cedente Fiduciante deverá, às suas expensas, protocolar este Aditamento para averbação, conforme o caso, no Cartório de RTD (conforme definido no Contrato), bem como cumprir todas as exigências eventualmente apresentadas nos prazos estabelecidos pelos respectivos cartórios, encaminhando documento comprobatório do efetivo registro deste Aditamento, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste instrumento, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em uma via digital.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO A
AO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

Empreendimento	Unidade	Adquirente	CPF	Valor de Venda	Data da Venda	Saldo Devedor
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





ANEXO V

MANDATO

[=], sociedade empresária limitada, com sede na cidade de [=], estado de [=], na [=], nº [=], Jardim América, CEP [=], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº [=], neste ato representada na forma de seu contrato social ("Outorgante") por este ato, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomar quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Outorgante e a Outorgada, datado de 23 de outubro de 2024 ("Contrato"), para:

(i) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à constituição da garantia, à regularização e ao registro do Contrato com a finalidade de fazer constar o ônus constituído, podendo, inclusive, enviar, em nome da Outorgante, as Notificações aos Adquirentes (conforme definidos no Contrato) nos termos previstos no Contrato, e incluindo, sem limitação, obter registros e/ ou averbações aplicáveis, assinar formulários, fazer requerimentos, apresentar petições, retirar formulários de exigência e atos registrados, bem como quaisquer outros atos de aperfeiçoamento previstos no Contrato, preservar a eficácia do Contrato;

(ii) firmar, em nome da Outorgante, os aditamentos ao Contrato, conforme minuta constante do seu Anexo IV, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda que venham a ser celebrados, nas hipóteses previstas no Contrato, incluindo todos os poderes necessários para, após o prazo previsto no Contrato, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato, inclusive promovendo o registro de referidos aditamentos, conforme necessário;

(iii) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação aos Direitos Creditórios Cedidos;

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





(iv) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação da garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado;

(v) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à transferência da propriedade plena dos Direitos Creditórios Cedidos em caso de excussão da garantia, nas hipóteses e na forma do Contrato, conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato, podendo praticar todos os atos previstos no Contrato para excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos;

(vi) cobrar, receber, vender ou permitir a venda, ceder, transferir, alienar ou de outra forma dispor, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Direitos Creditórios Cedidos, por meio de venda pública ou privada, pelos preços, termos e condições que venha a entender adequados, independentemente de avaliação (prévia ou não), notificação judicial ou extrajudicial, em conformidade com o disposto em lei;

(vii) receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome da Outorgante;

(viii) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir, conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato, conforme aplicável;

(ix) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Direitos Creditórios Cedidos, conforme aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;

(x) representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados;

(xi) receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, incluindo seus rendimentos, bem como praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários para esse fim;

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(xii) movimentar a Conta Arrecadadora, para os fins dos termos e das condições estabelecidos no Contrato, na Escritura de Emissão, no Contrato de Banco Depositário e nos demais Documentos da Operação;

(xiii) reter e utilizar os saldos credores da Conta Arrecadadora, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato, praticando todos os atos e assinando todos os documentos necessários para tanto; e

(xiv) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente para fins de registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão da garantia, que poderá ser substabelecido, sem reserva, para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento.

Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: **(a)** é outorgada de forma irrevogável e irretratável; **(b)** destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas no Contrato, relativamente aos procedimentos de registro de garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e **(c)** é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.

[=]

_____	_____
Nome: [=]	Nome: [=]
Cargo: [=]	Cargo: [=]

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



ANEXO X
DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

São Paulo, 23 de outubro de 2024

À
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010
São Paulo/SP

Ref.: Declaração de Veracidade, em razão da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em 4 (quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A ("Debêntures") cujos créditos imobiliários servirão de da 120ª (centésima vigésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), em 4 (quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização ("Emissora"), Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela.MS Incorporadora S/A, para distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160", "Emissão" e "Oferta", respectivamente)

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"); **ALEXANDRE MELCHIORETTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 2254779, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013; **DANIELA MELCHIORETTO**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3164571, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na cidade de Itu, estado de São Paulo, na Alameda Serra do Japi, nº 52, Condomínio Village Castelano, Parque Village Castelo, CEP 13308-564; **MARCOS MELCHIORETTO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2259860, inscrito no CPF/MF sob o nº 970.159.629-34, com endereço na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 3614, nº 10, Centro, CEP 88330-242; **AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 07, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.989.109/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social; **MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.926.214/0001-10, neste ato representada na forma de seu contrato social; e **DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.923.815/0001-79, neste ato

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.





representada na forma de seu contrato social (em conjunto, "Fiadores"), no âmbito da emissão das Debêntures, cujos direitos creditórios servirão de lastro à Emissão, e da Oferta, declaram, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária, que:

(i) nesta data, todas as informações prestadas **(i)** no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*" ("Termo de Securitização"); **(ii)** no documento de aceitação da Oferta; **(iii)** nos Instrumentos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização); **(iv)** na Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); **(v)** no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A"* ("Escritura de Emissão"); **(vi)** no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"); **(vii)** no Anúncio de Início; **(viii)** no Anúncio de Encerramento; **(ix)** na Lâmina da Oferta; **(x)** no *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 120ª (Centésima Vigésima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, em 4 (quatro) Séries*" ("Contrato de Distribuição"); **(xi)** em qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** nos demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos ("Documentos da Operação");

(ii) as informações prestadas à Emissora no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo aquelas disponibilizadas aos assessores legais da Oferta no âmbito da auditoria legal e no âmbito do Prospecto sobre a Companhia e os Fiadores são verdadeiras, consistentes, precisas, atuais, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, não havendo quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre a sua situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica que não tenham sido informados à Emissora ou ao coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder") e/ou que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Emissora ou ao Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, insuficientes, imprecisas, inconsistentes, desatualizadas, falsas e/ou incorretas para tomada de decisão pelos investidores a respeito da Oferta;

(iii) as informações constantes do Prospecto foram revisadas e são de responsabilidade da administração da Companhia;

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



(iv) cumpriram integralmente as Condições Precedentes (conforme definido no Termo de Securitização) e as Condições Precedentes de Distribuição (conforme definido no Contrato de Distribuição)

(v) não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputação, seus resultados operacionais e/ou sobre suas atividades que não tenham sido informados à Emissora ou ao Coordenador Líder que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Emissora ou ao Coordenador Líder, no âmbito da emissão das Debêntures e da Oferta, falsas, inconsistentes, incorretas, insuficientes, imprecisas, desatualizadas ou imprecisas;

(vi) são responsáveis pela veracidade, precisão, atualidade, consistência, correção e suficiência **(a)** das informações prestadas em razão da emissão das Debêntures e em todos os Documentos da Operação preparados em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder; e **(b)** das informações fornecidas durante todo o prazo de duração da Oferta aos investidores profissionais, interessados em subscrever e integralizar os CRI;

(vii) cumpriram e cumprirão, conforme o caso com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;

(viii) as declarações e garantias prestadas na Escritura de Emissão permanecem, nesta data, integralmente verdadeiras, precisas, atuais, consistentes, corretas e suficientes;

(ix) não têm conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa afetar a Emissão ou os negócios da Companhia e/ou dos Fiadores;

(x) inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Companhia e/ou Fiadores, de qualquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum e/ou de terceiros, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a emissão das Debêntures e a Oferta, que não tenha sido informada à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xi) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, as leis aplicáveis à parte que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e do UK Bribery Act* de 2010 ("Leis Anticorrupção") e a toda legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor aplicável a cada Empreendimento Imobiliário (conforme definido no Termo de Securitização), a Política

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, as Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal ("Legislação Socioambiental"), na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, nos termos da Lei nº 9.613, conforme em vigor, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(xii) inexiste, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Companhia e/ou Fiadores e/ou de seus respectivos representantes legais, para a emissão das Debêntures e/ou para a realização da Oferta; e

(xiii) cumprem rigorosamente todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, não havendo qualquer evento de vencimento antecipado em curso.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Companhia e dos Fiadores. Os declarantes afirmam, ainda, não terem **(i)** ocultado nenhuma informação que possa afetar as Debêntures, a Oferta ou a decisão a respeito do investimento nas Debêntures e nos CRI; ou **(ii)** destruído, suprimido ou ocultado nenhum documento público ou particular que altere as declarações contidas nesta declaração e nos Documentos da Operação.

D4Sign 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



135 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 31 de October de 2024, 19:49:15

CRI MS - Primeiro Aditamento Escritura de Emissão pdf

Código do documento 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12

Assinaturas

CARLA TAYNARA DE BRITO:09817163938
Certificado Digital
carla@empreendimentosms.com.br
Assinou

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Certificado Digital
estruturacao@canalsecuritizadora.com.br
Assinou

ALEXANDRE MELCHIORETTO:86815547949
Certificado Digital
alexandre@empreendimentosms.com.br
Assinou

ELANE DA SILVA MELCHIORETTO:86846892915
Certificado Digital
elane@empreendimentosms.com.br
Assinou

DANIELA MELCHIORETTO:00494493976
Certificado Digital
daniela@empreendimentosms.com.br
Assinou

MARCOS MELCHIORETTO:97015962934
Certificado Digital
marcos.melchioretto@empreendimentosms.com.br
Assinou

Bruno Giovanni Tucci
Certificado Digital
bgt@vortx.com.br
Assinou

VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA:31480581860
Certificado Digital
estruturacao@canalsecuritizadora.com.br
Assinou

Eventos do documento

31 Oct 2024, 18:58:15
Documento 2741fa5b-5844-4c29-bb1e-9a7a82ea1a12 **criado** por KYU HYUN KIM (cd3959ff-6596-48fb-826a-4c05be3c0d75). Email:kyu.kim@madronafialho.com.br. - DATE_ATOM: 2024-10-31T18:58:15-03:00





135 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 31 de October de 2024, 19:49:15

31 Oct 2024, 19:03:59
KYU HYUN KIM (cd3959ff-6596-48fb-826a-4c05be3c0d75). Email: kyu.kim@madronafialho.com.br. **REMOVEU** o signatário **mmarcos.melchioretto@empreendimentosms.com.br** - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:03:59-03:00

31 Oct 2024, 19:14:48
Assinaturas **iniciadas** por KYU HYUN KIM (cd3959ff-6596-48fb-826a-4c05be3c0d75). Email: kyu.kim@madronafialho.com.br. - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:14:48-03:00

31 Oct 2024, 19:17:35
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BRUNO GIOVANNI TUCCI **Assinou** Email: bgt@vortx.com.br. IP: 163.116.233.109 (163.116.233.109 porta: 52086). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Autoridade Certificadora VALID - AC VALID v5,OU=AC VALID BRASIL v5,OU=A3,CN=Bruno Giovanni Tucci. - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:17:35-03:00

31 Oct 2024, 19:19:26
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - NATHALIA MACHADO LOUREIRO **Assinou** Email: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br. IP: 200.173.82.57 (200.173.82.57 porta: 25224). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=NATHALIA MACHADO LOUREIRO. - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:19:26-03:00

31 Oct 2024, 19:20:19
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA:31480581860 **Assinou** Email: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br. IP: 200.173.82.57 (200.173.82.57 porta: 25224). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=VANESSA FURLAN JUELI FERREIRA:31480581860. - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:20:19-03:00

31 Oct 2024, 19:29:10
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - DANIELA MELCHIORETTO:00494493976 **Assinou** Email: daniela@empreendimentosms.com.br. IP: 177.174.249.37 (177-174-249-37.user.vivozap.com.br porta: 1678). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Instituto Fenacon RFB G3,OU=A1,CN=DANIELA MELCHIORETTO:00494493976. - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:29:10-03:00

31 Oct 2024, 19:29:52
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CARLA TAYNARA DE BRITO:09817163938 **Assinou** Email: carla@empreendimentosms.com.br. IP: 177.174.249.37 (177-174-249-37.user.vivozap.com.br porta: 28048). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A1,CN=CARLA TAYNARA DE BRITO:09817163938. - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:29:52-03:00

31 Oct 2024, 19:45:31
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ALEXANDRE MELCHIORETTO:86815547949 **Assinou** Email: alexandre@empreendimentosms.com.br. IP: 177.174.249.37 (177-174-249-37.user.vivozap.com.br porta: 22148). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Instituto Fenacon RFB G3,OU=A1,CN=ALEXANDRE MELCHIORETTO:86815547949. - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:45:31-03:00

31 Oct 2024, 19:46:08



135 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 31 de October de 2024, 19:49:15

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARCOS MELCHIORETTO:97015962934 **Assinou** Email: marcos.melchioretto@empreendimentosms.com.br. IP: 177.174.249.37 (177-174-249-37.user.vivozap.com.br porta: 17996). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Instituto Fenacon RFB G3,OU=A1,CN=MARCOS MELCHIORETTO:97015962934. - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:46:08-03:00

31 Oct 2024, 19:46:51
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ELANE DA SILVA MELCHIORETTO:86846892915 **Assinou** Email: elane@empreendimentosms.com.br. IP: 177.174.249.37 (177-174-249-37.user.vivozap.com.br porta: 32748). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Instituto Fenacon RFB G3,OU=A1,CN=ELANE DA SILVA MELCHIORETTO:86846892915. - DATE_ATOM: 2024-10-31T19:46:51-03:00

Hash do documento original
(SHA256):ac09d6fd609262a98bd8562b22fa11c4c78d85cb56f86c1127d491dbb7423da6
(SHA512):b5313730e9c10274d273caecf649fae54ef0a923f2cca1d9d681a5d42acc6e65d50e57be0f89790cb59fcde46e192b99d2c0d381f6165c3f18cc318695a869fe

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign





ANEXO XII

ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 120ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MS INCORPORADORA S/A

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 23 de outubro de 2024, as Partes firmaram o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A"* ("Termo de Securitização");

(ii) as Partes decidiram alterar a redação prevista na Cláusula 12.2.1, que trata da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures;

(iii) na presente data, os CRI (conforme definido no Termo de Securitização) não foram subscritos e integralizados, de forma que não há a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) para a celebração do presente instrumento; e

(iv) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de*





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A" ("Aditamento").

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização).

2. DAS ALTERAÇÕES

2.1. Tendo em vista o disposto nos Considerandos acima, resolvem as Partes alterar a redação da Cláusula 12.2.1 do Termo de Securitização, que passa a vigorar com as redações previstas no Anexo A a este Aditamento.

2.2. Em razão da alteração mencionada acima, as Partes resolvem aditar e consolidar o Termo de Securitização, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo A a este Aditamento.

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As disposições do Termo de Securitização complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

4.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

4.3. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, bem como da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

4.4. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicado, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

5. DA LEI E DO FORO

5.1. O presente Aditamento reger-se-á pelas leis brasileiras.

5.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Aditamento, digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de outubro de 2024.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)
(As assinaturas seguem na próxima página.)





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

PÁGINA DE ASSINATURAS DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 120ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MS INCORPORADORA S/A CELEBRADO EM 31 DE OUTUBRO DE 2024.



_____

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora
Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93




_____

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Vitória Guimarães Havir
CPF nº: 409.470.118-46

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
CPF nº: 423.085.298-30



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 120ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MS INCORPORADORA S/A

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A"* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª emissão da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização:

"Agente de Liquidação":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização CRI;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"Agente Fiduciário":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI;
"Alienação Fiduciária MS Easy Up"	Significa a alienação fiduciária do Imóvel MS Easy Up e das Unidades MS Easy Up, outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora, com a interveniência da Devedora, nos termos da Escritura Pública MS Easy Up;
"Alienação Fiduciária MS Incorporadora"	Significa a garantia de alienação fiduciária dos Imóveis MS Incorporadora e das Unidades MS Incorporadora, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora, nos termos da Escritura Pública MS Incorporadora;
"Alienação Fiduciária Green Coast"	Significa a garantia de alienação fiduciária do Imóvel Green Coast e das Unidades Green Coast, outorgada pela Green Coast em benefício da Securitizadora, com a interveniência da Devedora, nos termos da Escritura Pública Green Coast;
"Alienação Fiduciária MS Perequê"	Significa a garantia de alienação fiduciária do Imóvel MS Perequê e das Unidades MS Perequê, outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora, com a interveniência da Devedora, nos termos da Escritura Pública MS Perequê;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária MS Easy Up, a Alienação Fiduciária MS Incorporadora, a Alienação Fiduciária Green Coast e a Alienação Fiduciária MS Perequê;
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária de 100% das quotas das SPEs, outorgada pela Devedora e pela MS Empreendimentos em benefício da Securitizadora, nos termos da Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
"Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.2.1 deste Termo de Securitização;
"Amortização Programada dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.7.1 deste Termo de Securitização;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento, a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Início":	Significa o anúncio de início, a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do § 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160;
"Aprovação Societária da Emissora":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.1.1 deste Termo de Securitização;
"Aprovações Societárias":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.3.1 deste Termo de Securitização;
"Assembleia Especial" ou "Assembleia Especial de Titulares dos CRI":	A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 18 deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	A **UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. João Cabral de Mello Neto, nº 850, bloco 3 - salas 1.301 a 1.305, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.170.852/0001-77, contratada pela Securitizadora para ser a responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, ou quem vier a sucedê-la;
"Autoridade Governamental" ou "Autoridade"	Significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;
"Atualização Monetária":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.1.1 deste Termo de Securitização;
"B3":	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
"BACEN":	Significa o Banco Central do Brasil;
"CCI":	Significa as Cédulas de Crédito Imobiliário, com garantia real, sob a forma escritural, a ser emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
"CETIP21":	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário;
"Cessão Fiduciária":	Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária MS Easy Up, a Cessão Fiduciária MS Incorporadora, a Cessão Fiduciária Green Coast, e a Cessão Fiduciária MS Perequê;
"Cessão Fiduciária Green Coast":	Significa a garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Green Coast, outorgada pela Green Coast em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast;
"Cessão Fiduciária MS Easy Up":	Significa a garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up, outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up;
"Cessão Fiduciária MS Incorporadora":	Significa a garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora;
"Cessão Fiduciária MS Perequê":	Significa a garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê, outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê;
"CMN":	Conselho Monetário Nacional;
"CNPJ/MF":	O Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	Fazenda;
"COFINS":	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
"CPF/MF":	Cadastro Nacional das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
"Código Civil":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Código de Ofertas Públicas":	O *"Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários",* em vigor desde 15 de julho de 2024;
"Código de Processo Civil":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
"*Completion* Físico e Financeiro":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.4 deste Termo de Securitização;
"Condições Precedentes":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.4 deste Termo de Securitização;
"Condições Precedentes Demais Séries":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.4 deste Termo de Securitização;
"Condições Precedentes de Distribuição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização;
"Condições Precedentes Segunda Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização;
"Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização;
"Condições Precedentes Segundo Desembolso Primeira Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização;
"Condições Precedentes Primeira Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"Condições Precedentes Segunda Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização;
"Condições Precedentes Segunda Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização;
"Conta de Livre Movimentação"	Significa a conta corrente nº 94.248-0, agência nº 3034, mantida junto ao Sicoob (756), de titularidade da Devedora, na qual serão liberados os recursos depositados no Fundo de Obras, mediante atendimento das Condições Precedentes de Liberação pela Devedora;
"Conta do Patrimônio Separado":	Significa a conta corrente nº 97906-5, agência nº 3100, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora e vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
"Contas Arrecadadoras"	Significa as contas correntes de titularidade da Securitizadora, mantidas por conta e ordem da MS Incorporadora, MS Easy Up, MS Perequê e MS Green Coast, vinculadas à Cessão Fiduciária, conforme indicadas nos Contratos de Cessão Fiduciária, nas quais serão depositados os Direitos Creditórios Cedidos;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia*", celebrado nesta data, entre a Devedora e a MS Empreendimentos, a Securitizadora e as SPEs, na qualidade de intervenientes anuentes, cujo objeto principal é a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas das SPEs em favor da Securitizadora para garantia das Obrigações Garantidas;
"Contratos de Cessão Fiduciária":	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast e o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê;
"Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora":	Significa o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças"*, nos moldes previstos no Anexo



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	IX da Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
"Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast":	Significa o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças"*, nos moldes previstos no Anexo X da Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
"Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up":	Significa o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre a MS Easy Up e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
"Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê":	Significa o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças"*, nos moldes previstos no Anexo X da Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado entre a MS Perequê e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
"Instrumentos de Garantia":	Significa, em conjunto, os Contratos de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis, e seus eventuais aditamentos;
"Companhia" ou "Devedora":	A **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.289.609/0001-46;
"Contrato de Distribuição":	Significa o contrato de distribuição de valores mobiliários do qual devem constar as cláusulas relacionadas no Anexo K da Resolução CVM 160 e respectivos termos de adesão, relativo à Oferta da respectiva Série;
"Controle", "Controlada", "Controladora", "Coligada" e demais variações dos referidos termos:	Terão as definições de controle no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
"Coordenador Líder":	A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13;
"Créditos do Patrimônio Separado":	Significa, em conjunto, **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; **(iii)** as Contas Arrecadadoras e todos os valores que venham a ser depositados nas Contas Arrecadadoras; **(iv)** todos os direitos e valores resultantes das Garantias; **(v)** o Fundo de Reserva; **(vi)** o Fundo de Despesas; **(vii)** o Fundo de Obras, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram ou venham integrar o Patrimônio Separado;
"Créditos Imobiliários":	Significa, em conjunto, os Créditos Imobiliários Primeira Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série, os Créditos Imobiliários Terceira Série e os Créditos Imobiliários Quarta Série;
"Créditos Imobiliários Primeira Série":	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Primeira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Primeira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
"Créditos Imobiliários Segunda Série":	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Segunda Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Segunda Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"Créditos Imobiliários Terceira Série":	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Terceira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Terceira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
"Créditos Imobiliários Quarta Série":	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Quarta Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Quarta Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
"CRI":	Significa, em conjunto, o CRI Primeira Série, o CRI Segunda Série, o CRI Terceira Série e o CRI Quarta Série;
"CRI Primeira Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;
"CRI Segunda Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;
"CRI Terceira Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;
"CRI Quarta Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;
"CRI em Circulação":	Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora, os Fiadores e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
"Cronograma Físico-Financeiro":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
"CSLL":	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(ix)(ix) deste Termo de Securitização;
"Data de Integralização dos CRI":	Significa cada uma das datas de integralização dos CRI;
"Data de Pagamento":	Significa cada Data de Pagamento indicada no Anexo I deste Termo de Securitização;
"Data de Vencimento Primeira Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(x)(a) deste Termo de Securitização;
"Data de Vencimento Segunda Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(x)(b) deste Termo de Securitização;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"Data de Vencimento Terceira Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(x)(c) deste Termo de Securitização;
"Data de Vencimento Quarta Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1(x)(d) deste Termo de Securitização;
"Data de Verificação":	Significa no dia 15 (quinze) de cada mês;
"Debêntures":	Significam, em conjunto, as Debêntures Primeira Série, as Debêntures Segunda Série, as Debêntures Terceira Série e as Debêntures Quarta Série;
"Debêntures Primeira Série":	Significa as 41.100 (quarenta e um mil e cem) debêntures nominativas e escriturais, em primeira série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), na sua data de emissão;
"Debêntures Segunda Série":	Significa as 33.000 (trinta e três mil) debêntures nominativas e escriturais, em segunda série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na sua data de emissão;
"Debêntures Terceira Série":	Significa as 30.000 (trinta mil) debêntures nominativas e escriturais, em terceira série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na sua data de emissão;
"Debêntures Quarta Série":	Significa as 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) debêntures nominativas e escriturais, em quarta série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora,





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais), na sua data de emissão;
"Decreto 6.306":	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007;
"Demais Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 19.4 deste Termo de Securitização;
"Despesas *Flat*":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.3.1 deste Termo de Securitização;
"Destinação dos Recursos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;
"Dia Útil":	Significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
"Direitos Creditórios Cedidos":	Significa, em conjunto, os Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up, os Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora, os Direitos Creditórios Cedidos Green Coast e os Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê;
"Direitos Creditórios Cedidos Green Coast":	Significa os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades Green Coast;
"Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up":	Significa os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Easy Up;
"Direitos Creditórios Cedidos MS Incorporadora":	Significa os direitos creditórios decorrentes de comercialização das Unidades MS Incorporadora;
"Direitos Creditórios Cedidos	Significa os direitos creditórios decorrentes de



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

MS Perequê":	comercialização das Unidades MS Perequê;
"Distribuição Parcial":	Significa a distribuição parcial dos CRI nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 e conforme previsto nos Documentos da Operação;
"Documentos Comprobatórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2.9 deste Termo de Securitização;
"Documentos da Operação":	Significam, em conjunto, **(i)** este Termo de Securitização; **(ii)** o documento de aceitação da Oferta; **(iii)** os Instrumentos de Garantia; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** a Escritura de Emissão **(vi)** o Prospecto Definitivo; **(vii)** o Anúncio de Início; **(viii)** o Anúncio de Encerramento; **(ix)** a Lâmina da Oferta; **(x)** o Contrato de Distribuição; **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;
"Efeito Adverso Relevante":	Significa um efeito adverso relevante **(a)** na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Companhia, das SPEs e/ou dos Fiadores; e **(b)** na capacidade da Companhia, das SPEs e/ou do Fiador de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão, a critério da Emissora;
"Emissão":	A presente emissão de CRI, emitidos por meio deste Termo de Securitização;
"Empreendimentos Imobiliários":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;
"Encargos Moratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2(i) deste Termo de Securitização;
"Escritura de Emissão":	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis*





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A" celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora;
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, e seus aditamentos;
"Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significam, em conjunto, a Escritura Pública MS Easy Up, a Escritura Pública MS Incorporadora, a Escritura Pública Green Coast, e a Escritura Pública MS Perequê;
"Escritura Pública Green Coast":	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária Green Coast;
"Escritura Pública MS Easy Up":	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a MS Easy Up e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária MS Easy UP;
"Escritura Pública MS Perequê":	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a MS Perequê e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária MS Perequê;
"Escritura Pública MS Incorporadora":	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a Devedora e a Securitizadora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária MS Incorporadora;
"Escriturador dos CRI":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.7.3 deste Termo de Securitização;
"Fiadores":	Significa, em conjunto, Fiadores Pessoas Físicas e Fiadores Pessoas Jurídicas;
"Fiadores Pessoas Físicas":	Significa, em conjunto, o **ALEXANDRE MELCHIORETTO**,



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Elane da Silva Melchioretto, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 2254779, inscrito no CPF/MF sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013; a **DANIELA MELCHIORETTO**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3164571, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na cidade de Itu, estado de São Paulo, na Alameda Serra do Japi, nº 52, Condomínio Village Castelano, Parque Village Castelo, CEP 13308-564; e o **MARCOS MELCHIORETTO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2259860, inscrito no CPF/MF sob o nº 970.159.629-34, com endereço na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 3614, nº 10, Centro, CEP 88330-242;
"Fiadores Pessoas Jurídicas":	Significa em conjunto, a **AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 07, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.989.109/0001-88; a **MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.926.214/0001-10; e a **DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.923.815/0001-79;
"Fiança":	Significa a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, por meio de sua assinatura na Escritura de Emissão, nos termos e condições ali previstos;
"Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.4.1 deste Termo de Securitização;
"Fundo de Obras":	Significa o fundo de obras constituído, na Conta do





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	Patrimônio Separado, cujos recursos serão liberados pela Securitizadora à Devedora, mediante liberações adicionais observado o disposto neste Termo de Securitização;
"Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.5.1 deste Termo de Securitização;
"Garantias":	Significa, em conjunto, as Garantias Reais e a Fiança;
"Garantias Reais":	Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas;
"Gerenciador":	Significa a **DEXTER ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Irmã Gabriela nº 51, salas 201 e 203, Cidade Monções, CEP 04571-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.566.711/0001-07;
"IBGE"	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"ICP-Brasil":	Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira;
"Imóveis Alienação Fiduciária":	Significa, em conjunto, o Imóvel MS Easy Up, os Imóveis MS Incorporadora, o Imóvel Green Coast e o Imóvel MS Perequê;
"Imóvel Green Coast":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 31.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial, estado de Santa Catarina;
"Imóvel MS Easy Up":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 42.014 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, estado de Santa Catarina;
"Imóveis MS Incorporadora":	Significa, em conjunto, os imóveis compostos pelas matrículas: **(i)** 7.437 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes, estado de Santa Catarina; **(ii)** 18.922 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; **(iii)** 63.550 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; e **(iv)** 25.277 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, estado de Santa



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	Catarina;
"Imóvel MS Perequê":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 19.028 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, estado de Santa Catarina;
"IN RFB 1.585":	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;
"IN RFB 1.037":	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010;
"Instituição Custodiante":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Investidores Qualificados" ou "Investidores":	Significa os investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
"Investimentos Permitidos":	Significa instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior;
"IOF/Câmbio":	Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
"IOF/Títulos":	Significa Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
"IPCA":	Significa Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE;
"IR":	Significa Imposto de Renda;
"IRRF":	Significa Imposto de Renda Retido na Fonte;
"IRPF":	Significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"IRPJ":	Significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"ISS":	Significa Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
"JTF":	Significa jurisdição com tributação favorecida;
"Lâmina da Oferta":	Significa a lâmina da Oferta elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160;
"Legislação Socioambiental":	Significa, em conjunto: **(a)** toda legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor aplicável a cada Empreendimento Imobiliário; **(b)** a Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais; **(c)** as Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente; e **(d)** as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal;
"Lei da Liberdade Econômica":	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada;
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei Geral de Proteção de Dados":	Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada;
"Lei nº 11.033":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 14.430":	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
"Lei nº 14.596":	Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, conforme alterada;
"Lei nº 14.754":	Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada;
"Lei nº 8.668":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 8.981":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
"Lei nº 9.065":	Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"Lei nº 9.532":	Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada;
"Leis Anticorrupção":	Significa, em conjunto, que são aplicáveis à parte que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010;
"Liberação Residual":	Significa a liberação do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total Direitos Creditórios Cedidos depositado na Conta do Patrimônio Separado, desde que cumpridos os requisitos constantes na Cláusula 14.7.2 deste Termo de Securitização;
"MDA":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
"Meios de Divulgação":	Significa os locais das divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 previstas no artigo 13 da referida norma;
"MS Easy Up"	A **MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44;
"MS Empreendimentos":	A **MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 01, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.195.695/0001-51;
"MS Pereguê":	A **MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44;
"Obrigações Garantidas":	Significa a obrigação ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do Regime Fiduciário, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito;
"Oferta":	A oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, que será intermediada pelo Coordenador Líder;
"Ônus":	Significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;
"Ordem de Prioridade de Pagamentos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.7.1 deste Termo de Securitização;
"Partes":	A Securitizadora e o Agente Fiduciário, que são partes deste Termo de Securitização, denominados conjunta e indistintamente;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;
"Período de Capitalização":	Significa o período de capitalização, o qual, para o primeiro Período de Capitalização, é o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização do CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento de Remuneração do CRI da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento;
"PIS":	Significa Contribuição ao Programa de Integração Social;
"Preço de Integralização":	O preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: **(a)** na primeira Data de Integralização, e consequentemente, dos CRI da respectiva Série, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário; ou **(b)** em qualquer outra data após a primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva Série, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, até a respectiva data de integralização;
"Prospecto Definitivo":	Significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"Primeiro Desembolso":	Significa o montante de até R$ 24.657.304,85 (vinte e quatro milhões e seiscentos e cinquenta e sete mil e trezentos e quatro reais e oitenta e cinco centavos) oriundos da integralização dos CRI Primeira Série, que serão liberados pela Securitizadora à Devedora, mediante o cumprimento das Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série;
"Público Investidor em Geral":	Significa quaisquer pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, ou qualquer outra entidade destinatária da oferta pública, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo, nos termos do art. 2º, XXI, da Resolução CVM 160;
"Razão de Garantia":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.7.4 deste Termo de Securitização;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60;
"Regras e Procedimentos ANBIMA":	Significa a norma "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" expedida pela ANBIMA que regulamenta o Código de Ofertas Públicas, em vigor desde 15 de julho de 2024;
"Relatório de Monitoramento":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.2 deste Termo de Securitização;
"Relatório de Obras":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.1 deste Termo de Securitização;
"Relatório de Verificação":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2.8 deste Termo de Securitização;
"Relatório de Verificação do *Completion* Físico e	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.6 deste Termo de Securitização;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Financeiro":	
"Remuneração Primeira Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização;
"Remuneração Segunda Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização;
"Remuneração Terceira Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização;
"Remuneração Quarta Série":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.5 deste Termo de Securitização;
"Resgate Antecipado dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.3.1 deste Termo de Securitização;
"Resolução CMN 4.373":	A Resolução do CMN nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014;
"Resolução CMN 5.118":	A Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada;
"Resolução CVM 160":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 44":	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 60":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
"Securitizadora" ou "Emissora":	**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"SPEs":	Significa, em conjunto, a Green Coast, a MS Easy Up e a MS Perequê;

"Servicer":	A **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Conjuntos 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46;
"SSE":	Significa a Superintendência de Supervisão de Securitização da Comissão de Valores Mobiliários;
"Termo de Securitização":	Tem o significado atribuído no preâmbulo;
"Titulares dos CRI":	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI;
"Unidades":	Significa, em conjunto, as Unidades MS Easy Up, as Unidades MS Incorporadora, as Unidades Green Coast e as Unidades MS Perequê;
"Unidades Green Coast":	Significa determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel Green Coast;
"Unidades MS Easy Up":	Significa as unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel MS Easy Up;
"Unidades MS Incorporadora":	Significa determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóveis MS Incorporadora;
"Unidades MS Perequê":	Significa determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel MS Perequê;
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.4.1 deste Termo de Securitização;
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.5.1 deste Termo de Securitização;
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.4.2 deste Termo de Securitização;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"Valor Líquido":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.6.1 deste Termo de Securitização;
"Valor Nominal Unitário dos CRI":	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
"Valor Total da Emissão":	Significa o valor total da Emissão, de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte e oito milhões e oitocentos mil reais).
"VX Informa"	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortx.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2. APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA CONSTITUIÇÃO DO LASTRO

2.1. Aprovação Societária da Emissora

2.1.1. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas com base na Ata de Reunião de Diretoria da Emissora, realizada no dia 22 de outubro de 2024 ("Aprovação Societária da Emissora"), a qual foi realizada consoante ao que autoriza o artigo 25, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora.





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

2.2. Aprovação Societária da Devedora

2.2.1. As Debêntures foram aprovadas com base na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 25 de outubro de 2024 ("AGE da Devedora"), na qual foram deliberadas e aprovadas: **(i)** a realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404 e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Oferta; **(iii)** a constituição das Garantias (conforme definido abaixo), nos termos dos Instrumentos de Garantia (conforme definido abaixo); **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão das Debêntures e da Oferta.

2.3. Aprovações Societárias da MS Empreendimentos e das SPEs

2.3.1. A outorga das Garantias Reais, bem como a realização de quaisquer atos necessários para realização da operação de securitização e a Emissão dos CRI foram aprovadas com base na **(i)** Ata de Reunião de Sócios da MS Perequê ("ARS MS Perequê"); **(ii)** Ata de Reunião de Sócios da MS Empreendimentos ("ARS MS Empreendimentos"); **(iii)** Ata de Reunião de Sócios da MS Easy Up ("ARS MS Easy Up"); e **(iv)** Ata de Reunião de Sócios da Green Coast ("ARS Green Coast" e, em conjunto com ARS MS Perequê, ARS MS Empreendimentos e ARS MS Easy Up, as "Aprovações Societárias SPEs", que, conjuntamente com a AGE da Devedora, são referidas como "Aprovações Societárias"), todas realizadas nesta data.

3. OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação da Emissora, aos CRI.

3.2. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Debêntures, emitida pela Devedora e subscritas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, e contam com as características descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

3.3. A Emissora declara que, na Data de Emissão dos CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, possuem valor nominal equivalente a R$ 128.800.000,00 (cento e vinte e oito milhões e oitocentos mil reais).

3.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração do Coordenador Líder pela estruturação da Oferta e distribuição dos CRI; **(iii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iv)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(v)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(vi)** remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; **(vii)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(viii)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. As vias eletrônicas deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI, as CCI, a Escritura de Emissão e os Instrumentos de Garantia deverão ser mantidos em custódia pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositária, a qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI, as CCI, a Escritura de Emissão e os Instrumentos de Garantia, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

3.5.1. 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, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

3.5.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, e/ou aos demais Documentos da Operação, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

3.6. Declarações: Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

4. DOS REGISTROS

4.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, conforme disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430, para fins de registro do Regime Fiduciário.

4.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos do artigo 19 do Código de Ofertas Públicas, bem como dos artigos 15 e 16 das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

5. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

5.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

(i) Número da Emissão: 120ª (centésima vigésima) emissão de CRI da Securitizadora;

(ii) Classe: Única;

(iii) Séries: a Emissão será realizada em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo a primeira Série de CRI referida como "CRI Primeira Série"; a segunda Série de CRI referida como "CRI Segunda Série"; a terceira



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Série de CRI referida como "CRI Terceira Série"; e a quarta Série de CRI referida como "CRI Quarta Série";

(iv) Lastro dos CRI: os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;

(v) Número de Ordem: N/A;

(vi) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão é de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais), observado que tal montante poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial de qualquer das Séries, sendo:

(a) R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), na Data de Emissão, correspondente aos CRI Primeira Série;

(b) R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente aos CRI Segunda Série;

(c) R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente aos CRI Terceira Série; e

(d) R$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão, correspondente aos CRI Quarta Série.

(vii) Quantidade de CRI: serão emitidos 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) CRI, observado que tal quantidade poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial de qualquer das Séries, sendo:

(a) 41.100 (quarenta e um mil e cem) CRI Primeira Série;

(b) 33.000 (trinta e três mil) CRI Segunda Série;

(c) 30.000 (trinta mil) CRI Terceira Série; e

(d) 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) CRI Quarta Série.

(viii) Valor Nominal Unitário dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(ix) Datas de Emissão dos CRI: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão");





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(x) Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:

(a) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série");

(b) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série");

(c) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Terceira Série terão o prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 21 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série"); e

(d) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 22 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Quarta Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as "Datas de Vencimento dos CRI").

(xi) Atualização Monetária dos CRI:

(a) Os CRI Primeira Série serão atualizados mensalmente pela variação positiva do IPCA, nos termos nos termos da Cláusula 11 abaixo;

(b) Os CRI Segunda Série serão atualizados mensalmente pela variação positiva do IPCA, nos termos nos termos da Cláusula 11 abaixo;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(c) Os CRI Terceira Série serão atualizados mensalmente pela variação positiva do IPCA, nos termos nos termos da Cláusula 11 abaixo;

(d) Os CRI Quarta Série serão atualizados mensalmente pela variação positiva do IPCA, nos termos nos termos da Cláusula 11 abaixo.

(xii) Remuneração dos CRI**:**

(a) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula 11.2 abaixo;

(b) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento de Remuneração Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula 11.3 abaixo;

(c) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Terceira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula 11.4 abaixo;

(d) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Quarta Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Quarta Série ou a Data de Pagamento de Remuneração Quarta Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula 11.5 abaixo.

(xiii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:

(a) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Primeira Série serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento Primeira Série;

(b) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Segunda Série serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento Segunda Série;

(c) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Terceira Série serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento Terceira Série; e

(d) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Quarta Série serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento Quarta Série.

(xiv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:

(a) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração Primeira Série deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da Primeira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização;

(b) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração Segunda Série deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da Segunda Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização;

(c) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração Terceira Série deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da Terceira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização;

(d) Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração Quarta Série deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da Quarta Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização.

(xv) Código ISIN:





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(a) CRI Primeira Série: BRCASCCRI4P8;

(b) CRI Segunda Série: BRCASCCRI4Q6;

(c) CRI Terceira Série: BRCASCCRI4R4;

(d) CRI Quarta Série: BRCASCCRI4S2.

(xvi) Distribuição Parcial: nos termos do Contrato de Distribuição, será admitida a Distribuição Parcial dos CRI, sendo aplicável, nesse caso, o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observados os seguintes montantes mínimos ("Montantes Mínimos"):

(a) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Primeira Série;

(b) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Segunda Série,

(c) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Terceira Série; e

(d) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em CRI Quarta Série.

(xvii) *Duration* dos CRI:

(a) CRI Primeira Série: 5,08 anos;

(b) CRI Segunda Série: 5,09 anos;

(c) CRI Terceira Série: 5,10 anos; e

(d) CRI Quarta Série: 5,10 anos.

(xviii) Regime fiduciário: Será instituído o Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25, da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xix) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das garantias indicadas na Cláusula 13;

(xx) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante em garantia dos CRI e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora;

(xxi) Coobrigação da Securitizadora: Não há;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(xxii) Níveis de Subordinação: Não há;

(xxiii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário;

(xxiv) Agente de Liquidação: o Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto neste Termo de Securitização. O Agente de Liquidação não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora;

(xxv) Escriturador: Escriturador atuará como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista neste Termo de Securitização;

(xxvi) Vantagens e Restrições dos CRI: não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;

(xxvii) Forma de Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão totalmente subscritos, no mercado primário, e integralizados à vista em moeda corrente nacional, sendo certo que a integralização dos CRI estará sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes de Distribuição, mediante pagamento na Conta do Patrimônio Separado. Os CRI serão integralizados: **(a)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; ou **(b)** em qualquer outra data após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento, até data da efetiva integralização;

(xxviii) Forma e Comprovação de Titularidade**:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural, e serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI;

(xxix) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3);

(xxx) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xxxi) Fatores de Risco: os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Definitivo;

(xxxii) Classificação ANBIMA dos CRI: conforme disposto nas "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** Categoria: Residencial, pois os créditos imobiliários são oriundos de atividades comerciais relacionado a imóvel residencial multifamiliar; **(ii)** Concentração: concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos direitos creditórios imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos da alínea "(b)" do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** Segmento: Apartamentos ou casas, em observância ao objeto social da Devedora, o que inclui, dentre outros, a incorporação e locações de prédios próprios, nos termos da alínea "a" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** Lastro: valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que são lastreados em debêntures, nos termos da alínea "(c)" do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações;

(xxxiii) Situação do Registro dos Imóveis: os Imóveis Lastro estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;

(xxxiv) Habite-se: não há.

(xxxv) Regime de Incorporação: incorporação por conta e risco do incorporador; e

(xxxvi) Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos: n/a.

5.2. Os CRI ainda terão as seguintes características adicionais:

(i) Encargos Moratórios: Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não sejam realizados nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários estarão sujeitos, sem prejuízo da Atualização Monetária e da Remuneração: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Moratórios").

(ii) Locais de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, 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 de vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

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

(iv) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Com exceção da Data de Vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

5.3. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

6. CONDIÇÕES PRECEDENTES

6.1. Condições Precedentes para Colocação e Distribuição da Oferta

6.1.1. Os CRI serão distribuídos por meio da Oferta, pelo Coordenador Líder, mediante o atendimento, pela Devedora, das condições precedentes de distribuição previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto Definitivo ("Condições Precedentes de Distribuição"), que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa, pelo Coordenador Líder, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

6.2. Condições Precedentes para Liberação de Valores à Companhia



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

6.2.1. Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série. Sem prejuízo dos demais termos e condições previstos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, o Primeiro Desembolso será realizado pela Securitizadora à Devedora, uma vez verificadas, a exclusivo critério da Securitizadora, em caráter integral e cumulativo, as seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:

(i) o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes de Distribuição;

(ii) registro na JUCESC das Aprovações Societárias;

(iii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pelos Fiadores;

(iv) ausência de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(v) recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão devidamente registrada nos termos previstos na Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão;

(vi) recebimento, pela Securitizadora, de evidência de prenotação das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, conforme previsto em cada um dos respectivos instrumentos, ainda que em formato eletrônico;

(vii) recebimento, pela Securitizadora, da via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, conforme previsto no respectivo instrumento, ainda que em formato eletrônico;

(viii) recebimento, pela Securitizadora, das vias originais dos instrumentos de alteração dos contratos sociais das SPEs na JUCESC constando o Ônus constituído sobre as quotas das SPEs em decorrência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dos demais requisitos legais, ainda que em formato eletrônico;

(ix) recebimento, pela Securitizadora, da via original do Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, conforme previsto no respectivo instrumento, ainda que em formato eletrônico; e

(x) a outorga das procurações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

6.2.2. Condições Precedentes Segundo Desembolso Primeira Série. O montante remanescente dos recursos oriundos da integralização dos CRI Primeira Série após o Primeiro Desembolso será retido na Conta do Patrimônio Separado e comporá o Fundo de Obras, sendo que a liberação de tais recursos, pela Securitizadora à Devedora, será realizada, uma vez verificadas, em caráter integral e cumulativo, as seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Segundo Desembolso Primeira Série" e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeiro Desembolso Primeira Série, as "Condições Precedentes Primeira Série"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:

(i) existência de recursos no Fundo de Obras;

(ii) recebimento, pela Securitizadora, das vias originais do Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, do Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e do Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast, devidamente formalizadas e registradas junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme previsto nos respectivos instrumentos, ainda que em formato eletrônico;

(iii) a outorga das procurações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, no Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e no Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast;

(iv) fornecimento, pelo Gerenciador, do Relatório de Obras que confirme o atingimento dos percentuais de avanço físico e financeiro de obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro; e

(v) recebimento, pela Securitizadora, da informação constante do Relatório de Obras, pelo Gerenciador, do valor relacionado aos custos para a execução das obras do referido mês previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deduzidos eventuais valores a título de compensações das liberações anteriores, sendo certo que o montante do Valor Líquido a ser liberado à Devedora será equivalente ao referido valor, desde que confirmado pelo Gerenciador.

6.2.3. Condições Precedentes Segunda Série. Sem prejuízo dos demais termos e condições previstos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, o montante oriundo da integralização dos CRI Segunda Série comporá o Fundo de Obras e será liberado pela Securitizadora à Companhia, em parcelas, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista no Cronograma Físico-Financeiro, uma vez verificadas, em caráter integral e cumulativo, as seguintes condições ("Condições Precedentes Segunda Série"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(i) o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes Primeira Série;

(ii) existência de recursos no Fundo de Obras;

(iii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pelos Fiadores;

(iv) ausência de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(v) recebimento, pela Securitizadora, das matrículas dos Imóveis Alienação Fiduciária, atualizadas com o regular registro do Ônus constituído nos termos das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis e dos demais requisitos legais, em termos satisfatórios para a Securitizadora;

(vi) fornecimento, pelo Gerenciador, do Relatório de Obras que confirme o atingimento dos percentuais de avanço físico e financeiro de obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro; e

(vii) recebimento, pela Securitizadora, da informação constante do Relatório de Obras, pelo Gerenciador, do valor relacionado aos custos para a execução das obras do referido mês previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deduzidos eventuais valores a título de compensações das liberações anteriores, sendo certo que o montante do Valor Líquido a ser liberado à Devedora será equivalente ao referido valor, desde que confirmado pelo Gerenciador.

6.2.4. Condições Precedentes Demais Séries. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Terceira Série e CRI Quarta Série também comporão o Fundo de Obras constituído na Conta do Patrimônio Separado. Tais recursos serão desembolsados à Devedora, em parcelas, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista no Cronograma Físico-Financeiro e, após o atendimento, pela Devedora, das condições precedentes abaixo ("Condições Precedentes Demais Séries" e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Série e as Condições Precedentes Segunda Série, as "Condições Precedentes"), que estão sujeitas a verificação pela Securitizadora, observada a prévia deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia especial de Titulares dos CRI, em caso de dispensa, conforme previsto neste Termo de Securitização, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação:

(i) o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes Segunda Série;

(ii) existência de recursos no Fundo de Obras;







DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(iii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pelos Fiadores;

(iv) ausência de declaração de vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(i) fornecimento, pelo Gerenciador, do Relatório de Obras que confirme o atingimento dos percentuais de avanço físico e financeiro de obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro; e

(ii) recebimento, pela Securitizadora, da informação, pelo Gerenciador, do valor relacionado aos custos para a execução das obras do referido mês previstos no Cronograma Físico-Financeiro, deduzidos eventuais valores a título de compensações das liberações anteriores, sendo certo que o montante do Valor Líquido a ser liberado à Devedora será equivalente ao referido valor, desde que confirmado pelo Gerenciador.

6.3. Enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, conforme aplicável, os valores que tenham sido pagos pelos Titulares dos CRI à Securitizadora a título de integralização dos CRI, nos termos dos respectivos documentos de aceitação da oferta, ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como demais valores que venham a ser depositados e mantidos em conta, e poderão ser investidos pela Securitizadora em Investimentos Permitidos.

6.3.1. Na hipótese em que qualquer Condição Precedente não seja cumprida nos prazos estabelecidos neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão, a Companhia, exclusivamente e no limite dos recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, deverá restituir aos respectivos Titulares dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI da respectiva Série, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI correspondente até o resgate antecipado total dos CRI e demais juros e encargos moratórios eventualmente previstos na Escritura de Emissão. Os eventuais rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado total dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Companhia realizar o pagamento de eventual saldo devedor, em caso de insuficiência de recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado.

6.3.2. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento da totalidade das Condições Precedentes, ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes seja dispensado pelos Titulares dos CRI, bem como das Condições Precedentes de Distribuição, a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Companhia em relação aos valores correspondentes ao Valor Total da Emissão que estejam mantidos em depósito com a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Companhia sobre o Valor Total da Emissão ou o Valor Líquido.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

7. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

7.1. Forma de Distribuição

7.1.1. Os CRI de cada Série serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, observado que **(i)** o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição; **(iii)** está sujeita ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "(b)" da Resolução CVM 160.

7.1.2. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado **(i)** a Oferta contará com a apresentação de Prospecto Definitivo e Lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 e conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160 para sua realização, sendo certo que a CVM não realizará a análise prévia de tais documentos e dos demais Documentos da Operação, tampouco de seus termos e condições; e **(ii)** devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização.

7.1.3. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária para todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data, observado ao disposto da Cláusula 8.3 abaixo.

7.1.4. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início") e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos ("Período de Distribuição").

7.1.5. Os documentos de suporte a apresentações oferecidas a Investidores devem ser divulgados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160.

7.1.6. Os CRI de cada Série serão objeto de ofertas públicas específicas, nos termos da regulamentação aplicável e do Contrato de Distribuição, sendo certo que, caso seja necessário





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

aditar este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação para refletir mudanças em uma determinada Oferta de Série específica, não será necessária nova aprovação da Emissora, da Devedora, da MS Empreendimentos, dos Fiadores Pessoas Jurídicas e/ou das SPEs, tampouco aprovação por Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

7.2. Distribuição Parcial

7.2.1. Nos termos do Contrato de Distribuição, será admitida a Distribuição Parcial dos CRI, sendo aplicável, nesse caso, o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja colocação de CRI em montantes equivalentes aos Montantes Mínimos.

7.2.2. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: **(i)** condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou **(ii)** condicionar sua subscrição à colocação do respectivo Montante Mínimo, e nesse caso escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI solicitados; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

7.2.3. Caso sejam subscritos CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

7.2.4. Em caso de Distribuição Parcial, desde que observados os Montantes Mínimos, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora, com o consequente aditamento ao Termo de Securitização, a Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido), para refletir o montante final dos CRI e das Debêntures, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou de aprovação societária adicional pela Companhia. Adicionalmente, a Emissora deverá devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos acima, à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores eventualmente já integralizados, com base no Preço de Integralização (conforme abaixo definido), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos pelo Investidor e com a dedução dos valores relativos aos tributos ou encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

7.2.5. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, conforme o caso, dos CRI cujos valores tenham





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

sido restituídos.

7.2.6. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, caso haja a necessidade de recursos adicionais, em vista da Distribuição Parcial, a Companhia poderá efetuar emissão de valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras, tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

7.3. Prazo de Subscrição

7.3.1. Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

7.3.2. A distribuição dos CRI junto a Investidores, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

7.3.3. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

7.3.4. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

7.3.5. A divulgação do Anúncio de Encerramento será realizada, antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: **(a)** da Securitizadora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da CVM; e **(d)** da B3.

7.4. Restrição para Negociação

7.4.1. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao Público Investidor em Geral, em virtude dos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, e não teve dispensa de tais requisitos pela SSE, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta, os CRI ainda não poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral.





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

7.4.2. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados.

7.5. Aceitação da Oferta

7.5.1. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de documento de aceitação da Oferta pelos Investidores.

7.6. Regime de Colocação

7.6.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, em observância ao plano de distribuição previamente acordado no Contrato de Distribuição.

7.7. Alteração de Características Essenciais da Oferta

7.7.1. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente pelos Meios de Divulgação e a Emissora e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

7.7.2. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem 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.

7.7.3. Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

8. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

8.1. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores, no mercado primário, nas Datas de Integralização pelo Preço de Integralização dos CRI.

8.2. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.3. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na Taxa DI; **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgados pela ANBIMA, ou **(e)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Emissora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora.

8.4. A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do preço de integralização das Debêntures, observadas as Condições Precedentes.

9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

9.1. Destinação dos Recursos pela Securitizadora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Securitizadora, para pagamento do valor da integralização das Debêntures.

9.2. Destinação dos Recursos das Debêntures. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures destinam-se à constituição do Fundo de Obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no Valor Líquido, que por sua vez será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, na forma da Cláusula 9.2.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos no Anexo X deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previsto no Anexo XI e Anexo VI deste Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

9.2.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

9.2.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo VI deste Termo de Securitização é meramente indicativo ("Cronograma Indicativo"), de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo:





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI (conforme definidos abaixo), observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Companhia, desde que a Companhia realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

9.2.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à realização e verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos seja integralmente comprovada.

9.2.4. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão das Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo XI deste Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo XI deste Termo de Securitização: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

9.2.5. Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante **(i)** anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Securitizadora.

9.2.6. Os recursos poderão ser transferidos para as SPEs, que são subsidiárias da Devedora com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

9.2.7. Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a Destinação dos Recursos, até **(i)** as datas de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Resgate Antecipado das Debêntures, em qualquer dos casos, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora previstas nesta Cláusula quanto à Destinação dos Recursos, incluindo com relação ao envio do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário dos CRI referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, perdurando da mesma forma a obrigação do Agente Fiduciário dos CRI realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos aqui previstos.

9.2.8. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, até o último dia dos meses de abril e outubro, sendo a primeira verificação até 30 de abril de 2025 ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, em conjunto e conforme aplicável, a cópia do cronograma de avanço das obras e o relatório de medição de obras que tenha sido emitido pelo Gerenciador; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento ordinário da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento, resgate e/ou amortização; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

9.2.9. Para fins do disposto na Cláusula 9.2.8 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato ".pdf", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou Autoridade Governamental.

9.2.10. A Devedora será responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

9.2.11. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, salvo em decorrência de demanda de Autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

9.2.12. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 9.2.8 e 9.2.9 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou pelas SPEs (na forma da Cláusula 9.2.5 acima), da efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures nos termos previstos nesta Cláusula, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos da emissão das Debêntures.

9.2.13. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

9.2.14. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam as Cláusulas 9.2.8 e 9.2.9 acima.

9.2.15. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judicias e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da Destinação de Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

10. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Acompanhamento das Obras dos Empreendimentos. O acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários será realizado pelo Gerenciador, contratada pela Devedora para realizar o monitoramento do cronograma de avanço das obras ("Cronograma Físico-Financeiro").

10.1.1. O Gerenciador realizará vistorias nas obras de cada Empreendimento Imobiliário, definirá os valores a serem liberados com base na necessidade de caixa de cada



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Empreendimento Imobiliário projetada para cada uma das datas constantes do Cronograma Físico-Financeiro e elaborará relatório mensal, tomando-se como base o Cronograma Físico-Financeiro ("Relatório de Obras"). Em nenhuma hipótese a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Obras, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido relatório.

10.1.2. Durante toda a vigência das Debêntures e enquanto as obras dos Empreendimentos Imobiliários estiverem em andamento, o Gerenciador deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução físico-financeira das obras dos Empreendimentos Imobiliários, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação, a no mínimo mensalmente: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no Cronograma Físico-Financeiro das obras disponibilizado pela Devedora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, Cronograma Indicativo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Devedora; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão de cada Empreendimento Imobiliário no prazo e condições informados pela Devedora quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Gerenciador; **(d)** efetuar as medições das obras de cada Empreendimento Imobiliário executadas, indicando de forma expressa e escrita qualquer atraso ao cronograma inicialmente pactuado; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas a cada Empreendimento Imobiliário.

10.1.3. Os Relatórios de Obras deverão ser apresentados pelo Gerenciador à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI até dia 10 (dez) de cada mês antes de cada liberação do Valor Líquido para a Devedora.

10.1.4. Os Relatórios de Obras deverão ser apresentados pelo Gerenciador até a data na qual, cumulativamente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI recebam o Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro, que ateste a ocorrência do *Completion* Físico e Financeiro, o qual correspondente à verificação dos seguintes eventos, cumulativamente: **(i)** conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário; **(ii)** emissão do habite-se e manutenção das licenças aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário conforme exigidas pela legislação aplicável e especificadas em Relatório de Obras; e **(iii)** inexistência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures ("*Completion* Físico e Financeiro").

10.1.5. O Gerenciador será contratado às expensas do Patrimônio Separado.

10.1.6. O *Completion* Físico e Financeiro deverá ser atestado pelo Gerenciador por meio do Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro ("Relatório de Verificação do





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Completion Físico e Financeiro") e dos documentos que o acompanharem, conforme disposto acima, a ser entregue pela Devedora e/ou pelo Gerenciador, conforme o caso, para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora não realização qualquer tipo de verificação independente a respeito do *Completion* Físico e Financeiro, não sendo responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido relatório.

10.1.7. A conclusão do *Completion* Físico e Financeiro não significará, necessariamente, a conclusão da Destinação dos Recursos, de forma que a obrigação de Destinação dos Recursos, pela Devedora, permanecerá até que seja observada o disposto na Cláusula 9.2.7 acima.

10.2. Acompanhamento da Comercialização das Unidades dos Empreendimentos. Durante toda a vigência das Debêntures, de forma a viabilizar o acompanhamento, pelos Titulares dos CRI, da comercialização das Unidades, a Devedora deverá manter contratada o Servicer, que será responsável por enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Monitoramento"):

(i) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber de cada Empreendimento Imobiliário, de forma consolidada e detalhada por Unidade, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade, o nome completo ou a razão social, CPF/MF, o RG ou o CNPJ/MF, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades que foram objeto de distrato, contendo **(i)** a data do distrato; **(ii)** o valor pago pelo adquirente da Unidade objeto de distrato; e **(iii)** valor devolvido pela Devedora e/ou pelas SPEs ao cliente;

(ii) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades dos Empreendimentos Imobiliários;

(iii) acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(iv) cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao mês de referência;

(v) fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao mês de referência; e

(vi) realizar o cálculo da Razão de Garantia (conforme definido abaixo).

11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

11.1. Atualização Monetária dos CRI

11.1.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE ("Atualização Monetária") desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série, inclusive, até o seu respectivo pagamento, exclusive, sendo a Atualização Monetária incorporada ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"), sendo calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

"VN_a" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VN_e" = Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, ou o seu saldo após pagamentos, incorporação de juros, amortização ou atualização monetária a cada período, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = Fator da variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right) \right]^{\frac{dup}{dut}}$$

onde:

"k" = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"n" = número total de número índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

"NI_k" = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento;

"NI_{k-1}" = valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês do índice "NI_k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização da respectiva Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), 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, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se "dut" como 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

11.1.2. Para fins desta Cláusula:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(iii) considera-se como o mês da Atualização Monetária o período compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas dos CRI da respectiva Série;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior; e

(vii) na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA no mês anterior, deverá ser considerado, para fins dessa Cláusula, o último IPCA apurado e/ou divulgado.

11.1.3. Extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA. Na hipótese de extinção e/ou não



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

apuração ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição do IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado e operações similares vigentes à época. Até a aprovação desse novo parâmetro de Atualização Monetária, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstos neste Termo de Securitização, será utilizada, para apuração, a variação positiva produzida pelo último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária.

11.1.4. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima, referida Assembleia Especial não será realizada e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização. Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima, não seja aprovado o novo parâmetro de Atualização Monetária ou caso não tenha sido obtido quórum de instalação, ocorrerá o Resgate Antecipado dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza e com seu consequente cancelamento, cujo pagamento será efetuado pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de forma solidária, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o caso.

11.1.5. O valor de resgate a ser pago nos termos da cláusula anterior corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstos neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

11.2. Remuneração dos CRI Primeira Série

11.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

efetivo pagamento ("Remuneração Primeira Série"). A Remuneração Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

"J_i" = valor unitário da Remuneração Primeira Série devido no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VN_a" = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

"taxa" = será igual a 10,5000;

"dup" = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima.

11.3. Remuneração dos CRI Segunda Série

11.3.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Segunda Série"). A Remuneração Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

"J_i" = valor unitário da Remuneração Segunda Série devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VN_a" = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

"taxa" = será igual a 10,4500;

"dup" = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima.

11.4. Remuneração dos CRI Terceira Série

11.4.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Terceira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Terceira Série"). A Remuneração Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

"J_i" = valor unitário da Remuneração Terceira Série devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VN_a" = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

"taxa" = será igual a 10,4000;

"dup" = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima.





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

11.5. Remuneração dos CRI Quarta Série

11.5.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Quarta Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) desde a primeira Data da Integralização dos CRI Quarta Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Quarta Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração Quarta Série"). A Remuneração Quarta Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

"J_i" = valor unitário da Remuneração Quarta Série devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VN_a" = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

"taxa" = será igual a 10,3500;

"dup" = conforme definido na Cláusula 11.1.1 acima.

11.6. Pagamento da Remuneração

11.6.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

11.7. Amortização Programada



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

11.7.1. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento ("Amortização Programada dos CRI").

11.8. Repactuação Programada

11.8.1. Os CRI não estarão sujeitos à repactuação programada.

12. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

12.1. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo

12.1.1. A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.

12.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures

12.2.1. A qualquer tempo no decurso da Emissão, nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** a partir do ano de 2029, 100% (cem por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI em circulação e, consequentemente, a Emissora realizará a amortização extraordinária dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI").

12.2.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em Circulação, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e

oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

12.2.3. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI de cada Série a título de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória") será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, acrescido da Atualização Monetária dos CRI da respectiva Série e da Remuneração da respectiva Série devida desde a Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

12.2.4. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, caso ocorra, será realizado de maneira unilateral pela Emissora na B3 e seguirá os procedimentos operacionais da B3.

12.3. Resgate Antecipado dos CRI

12.3.1. A Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos: **(i)** resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência **(a)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 12.4; **(b)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 12.5; **(c)** do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 12.6; e **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 12.7 ("Resgate Antecipado dos CRI"); sendo certo que, independentemente da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

12.4. Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

12.4.1. Nos termos da Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão da Série, desde que observado o disposto abaixo ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"):

(i) a Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; **(b)** estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures");

(ii) por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos da Cláusula 12.4.2 abaixo;

(iii) o pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

12.4.2. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor a ser pago em relação às Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será equivalente ao somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento equivalente ao valor indicado no item "(a)" ou "(b)" abaixo, dos dois o que for maior ("Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"):

(a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, acrescido: **(i)** da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; ou

(b) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, acrescido: **(i)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(ii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures:

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \; x \; C \right)$$

"VP" = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da respectiva Série;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"C" = conforme definido e calculado na Cláusula 11.1.1 acima;

"n" = número total de eventos de pagamento a serem

"VNEk" = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures da respectiva Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série;

"FVPk" = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$\text{FVPk} = \left\{\left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}\right]\right\}$$

"TESOUROIPCA" = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva Série;

"Nk" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

"*Duration*" = corresponde à duração de Macaulay remanescente, expresso em anos, e calculada conforme segue:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^{n_R} nk\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} x \quad \frac{1}{252}\right)$$

12.4.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão obrigatoriamente cancelados.

12.4.4. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

12.4.5. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das Séries dos CRI.

12.5. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

12.5.1. Nos termos da Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" **(i)** o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

12.5.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da emissão das Debêntures e até as Datas de Vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares dos CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

12.5.3. Na hipótese da Cláusula 12.5.2 (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

12.5.4. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos"), observado que não haverá a incidência prêmio de resgate e a Emissora

notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

12.5.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das Séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

12.5.6. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Preço de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

12.6. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures

12.6.1. Nos termos da Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série ("Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures").

12.6.2. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures deverá corresponder ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração da respectiva Série, devidos e não pagos, dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver. A Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para tal.

12.6.3. Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

12.6.4. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento dos valores descritos na Cláusula 12.6.2.

12.7. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Vencimento Antecipado das Debêntures

12.7.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 12.7.7 e 12.7.8 abaixo, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures em circulação, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em circulação, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas e demais encargos devidos, se houver, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em caso de ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 12.7.2 e 12.7.3 abaixo e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

12.7.2. Vencimento Antecipado Automático. Constitui evento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) o inadimplemento, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(iii) cisão, fusão ou incorporação da Companhia, alteração ou transferência do Controle direto ou indireto da Devedora, sem o prévio consentimento dos Titulares dos CRI;

(iv) utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, e com as Leis Anticorrupção, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(v) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures estritamente nos termos da Escritura de Emissão, para a Destinação dos Recursos;

(vi) caso a Escritura de Emissão e/ou qualquer dos Documentos da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(vii) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade total ou parcial de disposições de qualquer dos Documentos da Operação;

(viii) **(a)** pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), pelos Fiadores e /ou pelas SPEs, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(b)** declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Devedora e/ou qualquer de suas Controladas





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

e/ou de sua Controladora; dos Fiadores e/ou das SPEs; ou **(c)** a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou qualquer de suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), dos Fiadores e/ou das SPEs;

(ix) caso a Devedora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;

(x) questionamento judicial, pela Emissora, pelos Fiadores ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(xi) caso a Devedora, os Fiadores, as SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante Autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

12.7.3. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de vencimento não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) descumprimento, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas a Escritura de Emissão, às Debêntures e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Companhia, de notificação do referido descumprimento, enviada pela Securitizadora neste sentido;

(ii) a existência de investigação, denúncia ou processo, administrativo ou judicial, contra a Companhia, os Fiadores, as SPEs e/ou contra qualquer de seus administradores (conselheiros e diretores) associados, funcionários, subcontratados ou agentes desde que agindo em nome e em benefício da Companhia, dos Fiadores e/ou das SPEs, que versem sobre o descumprimento de normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada,



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "Leis Anticorrupção"), da Legislação Socioambiental, ou qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição;

(iii) realização pela Companhia de quaisquer transações com partes relacionadas, exceto: **(a)** no caso de prestação de serviços; ou **(b)** se previamente autorizadas pelos Titulares dos CRI que representem a maioria simples dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim; ou **(c)** por aquelas já realizadas até a presente data; ou **(d)** se tal transação, desde que não seja uma operação financeira, está no curso normal dos negócios da Companhia e em termos justos e razoáveis, não menos favoráveis do que os termos que poderia obter em uma transação com um terceiro que não seja uma parte relacionada;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs no âmbito da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação eram falsas, incorretas ou enganosas nas datas em que foram prestadas;

(v) inadimplemento de obrigação pecuniária e/ou não pecuniária, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora, e/ou pelos Fiadores perante terceiros, de contrato e/ou instrumento de valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou valor equivalente em outras moedas;

(vi) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas e/ou dos Fiadores, em valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou valor equivalente em outras moedas, de qualquer dívida bancário ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer obrigação perante o mercado da qual a Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou os Fiadores sejam devedores ou coobrigados;

(vii) descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por sua Controladora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, contra a Companhia e/ou qualquer de suas Controladas e/ou sua Controladora e/ou contra os Fiadores, que implique o pagamento de valores iguais ou superiores, no individual ou agregado, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e/ou valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na referida decisão;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(viii) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Companhia, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos em até 10 (dez) Dias Úteis contados da publicação de tal decisão, **(a)** que, independentemente do valor, cause ou possa causar um Efeito Adverso Relevante; **(b)** em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, ou seu valor equivalente em outras moedas; ou **(c)** que impeça ou possa vir a impedir a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Companhia;

(ix) protesto de títulos contra a Companhia ou qualquer de suas Controladas e/ou contra sua Controladora e/ou contra os Fiadores e/ou contra as SPEs, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e/ou valor equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis houver sido validamente comprovado aos Titulares dos CRI que: **(a)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou **(b)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) em juízo; ou **(c)** o montante protestado foi devidamente quitado;

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, superior ao limite mínimo estabelecido na Lei das Sociedades por Ações, caso a Companhia esteja em mora relativamente ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária relacionadas a Escritura de Emissão, às Debêntures e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xi) a redução do capital social da Companhia, na forma do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem anuência prévia e por escrito dos Titulares dos CRI, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada especialmente para este fim;

(xii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer autorizações, licenças e/ou alvarás necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou qualquer de suas Controladas, exceto por **(a)** aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé, desde que obtido o efeito suspensivo e que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação ou obtenção;

(xiii) transformação da forma societária da Companhia, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, de modo que a Emissão de Debêntures deixe de ser admitida;

(xiv) a ocorrência de qualquer modificação nas normas legais ou regulamentares relativos ao mercado financeiro ou de capitais brasileiro que venham de qualquer forma ocasionar Efeito Adverso Relevante à Emissão e/ou à Oferta;

(xv) constituição de Ônus sobre quaisquer bens que integrem o ativo imobilizado da Devedora e desde que referido Ônus possa causar um Efeito Adverso Relevante;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(xvi) questionamento judicial, pela Companhia, pelas SPEs e/ou pelos Fiadores, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade das Debêntures, da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas em referidos instrumentos, desde que o questionamento não seja elidido em até 10 (dez) Dias Úteis;

(xvii) falecimento, pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, dos Fiadores Pessoas Físicas, sem a sua consequente substituição no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo evento;

(xviii) arresto, sequestro ou penhora de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Alienação Fiduciária ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Alienação Fiduciária, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(xix) caso seja constituído pela Companhia e/ou pelas SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Instrumentos de Garantia;

(xx) caso a Companhia utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de Unidades de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(xxi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Alienação Fiduciária que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(xxii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Companhia que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Companhia;

(xxiii) caso, em até 30 (trinta) dias após a conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, a Companhia não apresente as matrículas atualizadas dos Imóveis Lastro evidenciando a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários;

(xxiv) não atendimento pela Companhia e/ou pelas SPEs, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Instrumentos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aditamento, aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias, conforme aplicável;

(xxv) caso o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê e o Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast não seja celebrado pelas respectivas





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

partes, nos termos previstos na Escritura de Emissão, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão; e

(xxvi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação.

12.7.4. Para fins deste Termo de Securitização, "Razão de Garantia" significa a Razão de Garantia, a ser calculada pelo Servicer, conforme fórmula abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento), que deverá ser mantida enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas:

$$Razão\ de\ Garantia = \frac{VP\ Recebíveis + (Estoque * 80\%)}{Saldo\ Devedor} \geq 130\%$$

Onde:

"Estoque" = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Servicer;

"VP Recebíveis" = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, trazidos a valor presente pela taxa de retorno de 10,44% (dez inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) ao ano, na data de pagamento, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Servicer;

"Saldo Devedor" = saldo devedor atualizado das Debêntures em circulação no último dia do mês referência;

12.7.5. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará em extensão ou modificação dos prazos de cura previstos nas Cláusulas 12.7.2 e 12.7.3 acima.

12.7.6. O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão e/ou neste Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate dos CRI.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

12.7.7. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos na Cláusula 12.7.2 acima (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.7.8. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 12.7.3 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma assembleia especial de Titulares dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

12.7.9. Na assembleia especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 12.7.8 acima, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** maioria dos CRI em circulação presentes em Assembleia Especial, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Securitizadora para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Securitizadora. Caso referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não se realize em primeira e em segunda convocação, em decorrência da ausência de quórum necessário para instalação e/ou deliberação desta ocorrência, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que deliberará a decisão da Securitizadora a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

12.7.10. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obrigou-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em circulação, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia

Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização.

12.7.11. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à Devedora, da ocorrência do vencimento antecipado dos CRI, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, informando ainda a data em que o pagamento será efetuado.

13. GARANTIAS

13.1. Sem prejuízo da constituição do Patrimônio Separado, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias Reais e a Fiança, sendo certo que a Cessão Fiduciária MS Incorporadora, a Cessão Fiduciária MS Perequê e a Cessão Fiduciária Green Coast serão constituídas, nos termos dos respectivos instrumentos, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou de aprovação societária adicional pela Companhia.

13.2. Enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor de referido Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das Garantias Reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário.

13.2.1. Após a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as Garantias Reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo à Escritura de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação.

13.3. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretratável pelas SPEs, pela MS Empreendimentos e pela Emissora, conforme o caso, e deverão ser válidas até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na Escritura de Emissão. Os demais termos e condições da Garantias Reais encontram-se previstos nos Instrumentos de Garantia.

13.4. Em relação aos Fiadores Pessoas Físicas, a Fiança prestada por cada Fiador Pessoa Física está limitada a até 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

13.5. As Obrigações Garantidas deverão ser pagas pelos Fiadores no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pelos Fiadores de comunicação escrita enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, informando o inadimplemento parcial ou total das Obrigações Garantidas.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

13.6. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à execução das Garantias. A execução das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, na forma e ordem definida pelos Titulares dos CRI, observado o disposto nos Instrumentos de Garantia e na Escritura de Emissão.

13.7. Considerando a multiplicidade das Garantias constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo ser executadas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a execução de qualquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá a execução das demais Garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de execução das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação em Assembleia Especial, convocada para essa finalidade pela Emissora.

13.8. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Ainda, os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

14. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Instituição do Regime Fiduciário

14.1.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

14.1.2. Os Créditos Imobiliários **(i)** titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis; **(ii)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas, nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

14.2. Administração do Patrimônio Separado

14.2.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadadoras, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e serão reconhecidos como rendimentos financeiros da Emissora.

14.2.2. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

14.2.3. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. A Conta do Patrimônio Separado será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

14.2.4. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, a partir do subsequente ao da Emissão, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor do Patrimônio Separado e publicadas pela Emissora, bem como enviadas ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o fim do exercício social.

14.2.5. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

14.3. Despesas *Flat*

14.3.1. Os pagamentos: **(a)** dos prestadores de serviço contratados no âmbito dos Documentos da Operação e de todas as despesas razoáveis e comprovadas em razão da estruturação e emissão dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação; e **(b)** dos valores devidos a título de despesas à vista (*flat*) da Operação de Securitização ("Despesas *Flat*") serão realizados às expensas do Patrimônio Separado.

14.3.2. A Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, autorizou a Emissora a descontar, do Valor Total da Emissão, na primeira Data de Integralização, o montante necessário para o pagamento das Despesas Flat, conforme previsto no Anexo IX.

14.4. Fundo de Despesas



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

14.4.1. Conforme disposto na Escritura de Emissão, a Emissora está autorizada pela Devedora, a constituir, mediante a retenção do Valor Total da Emissão e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, do montante necessário para a constituição de um fundo de despesas, no valor inicial de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil) ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente).

14.4.2. Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), este deverá ser recomposto, caso os recursos aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para realizar a recomposição, mediante transferência dos recursos pela Companhia, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

14.4.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

14.4.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para o pagamento das Demais Despesas, e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento e na Escritura de Emissão, tais Demais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Demais Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Companhia no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

14.4.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Demais Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.4.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular do CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Companhia e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Demais Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

14.4.7. Caso qualquer 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 do CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular do CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

14.4.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Demais Despesas e/ou suportará Demais Despesas com recursos próprios.

14.4.9. As Demais Despesas relacionadas com a remuneração dos prestadores de serviços envolvidos na Emissão, nos termos da Escritura de Emissão, deverão incluir ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Demais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo que referidos tributos deverão estar inclusos no preço dos serviços e os pagamentos serão limitados ao valor indicado no documento fiscal competente.

14.5. Fundo de Reserva

14.5.1. Conforme disposto na Escritura de Emissão, a Emissora está autorizada pela Devedora, a constituir de forma proporcional aos valores efetivamente integralizados na Conta do Patrimônio Separado em cada Data de Integralização dos CRI, mediante a retenção do montante necessário para a constituição de um fundo de reserva para garantir o pagamento dos CRI, no valor projetado das 2 (duas) parcelas subsequentes de Remuneração ("Fundo de Reserva" e "Valor Mínimo do Fundo de Reserva", respectivamente).

14.5.2. Caso, a qualquer momento, o Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto, caso os recursos aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para realizar a recomposição, mediante transferência dos recursos pela Companhia, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

14.5.3. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

14.5.4. Em nenhuma hipótese a Securitizadora realizará a recomposição do Fundo de Reserva com recursos próprios.

14.6. Valor Líquido

14.6.1. A Companhia desde já autoriza que, do Valor Total da Emissão, sejam descontados pela Securitizadora, em cada Data de Integralização, os montantes referentes: **(i)** às Despesas Flat;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(ii) ao Valor Inicial do Fundo de Despesas ou à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e **(iii)** Valor Mínimo do Fundo de Reserva ou à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva ("Valor Líquido").

14.6.2. O Valor Líquido obtido por meio da integralização das Debêntures, será depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, e constituirá o Fundo de Obras para fazer frente ao pagamento dos custos, gastos e despesas com as obras para construção dos Empreendimentos Imobiliários, observada a Destinação dos Recursos, bem como a forma de liberação do Valor Líquido à Emissora, nos termos da Cláusula 14.8.

14.6.3. Serão constituídos, na Conta do Patrimônio Separado, **(i)** um Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas; e **(ii)** um Fundo de Reserva, no Valor Mínimo do Fundo de Reserva, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

14.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos

14.7.1. A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos, dos Créditos Imobiliários ou qualquer valor não onerado que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadadoras, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

(i) pagamento de Despesas que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização;

(iii) pagamento de eventuais valores dos CRI vencidos e não pagos, bem como dos respectivos Encargos Moratórios, se houver;

(iv) Remuneração e Amortização Programada vencidas dos CRI da respectiva Série, se aplicável;

(v) Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente vincenda do respectivo mês;

(vi) Amortização Programada dos CRI imediatamente vincenda do respectivo mês; e





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(vii) havendo montantes excedentes após a devida quitação dos itens anteriores ("Recursos Excedentes"), **(a)** Amortização Extraordinária Obrigatória, observados os percentuais previstos na Cláusula 12.2.1; **(b)** retenção de valores no Fundo de Obras, conforme previsto nas Cláusulas 14.7.2 e 14.7.3; e **(c)** Liberação Residual.

14.7.2. A Liberação Residual ocorrerá apenas se o valor que for utilizado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória for maior que o valor correspondente à Liberação Residual. Neste sentido, no caso em que o valor que for utilizado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória for menor que o valor correspondente à Liberação Residual, este valor não será liberado para a Companhia e ficará retido no Fundo de Obras.

14.7.3. Se o valor que for utilizado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória for maior que o valor correspondente à Liberação Residual, o montante correspondente ao valor dos Direitos Creditórios Cedidos subtraído os valores referentes à Amortização Extraordinária Obrigatória e à Liberação Residual será retido no Fundo de Obras.

14.7.4. Os valores mencionados nos subitens "(a)", "(b)" e "(c)" da Cláusula 14.7.1(vii) acima serão apurados mensalmente pela Securitizadora, na Data de Verificação, ou no Dia Útil subsequente, com base no Relatório de Monitoramento.

14.7.5. A Devedora, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, será a única responsável por observar e cumprir com o disposto na Cláusula 13.2 acima, quando da utilização pela Securitizadora dos Direitos Creditórios Cedidos na Ordem de Prioridade de Pagamentos e na Amortização Extraordinária Obrigatória. Adicionalmente, a Devedora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 13.2 acima quando da liberação pela Securitizadora dos recursos retido no Fundo de Obras, de forma que, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos somente sejam liberados e destinados ao Empreendimento Imobiliário que os originaram.

14.8. Liberação de Recursos do Fundo de Obras à Emissora

14.8.1. Fundo de Obras. Os recursos que integrarem o Fundo de Obras deverão ser liberados da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação, em parcelas, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista no Cronograma Físico-Financeiro, uma vez implementadas as respectivas Condições Precedentes, e desde que todas as obrigações assumidas pela Companhia e pelos Fiadores no âmbito dos Documentos da Operação, sejam elas pecuniárias ou não, estejam sendo tempestivamente adimplidas.

14.8.2. Cada uma das parcelas a serem liberadas do Fundo de Obras à Companhia ocorrerá no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis desde que cumpridas as respectivas Condições Precedentes e demais condições indicadas na Cláusula 14.8.1, por meio de Transferência Eletrônica Disponível



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(TED) ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação.

14.9. Investimentos Permitidos

14.9.1. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser investidos pela Securitizadora em Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, livres de quaisquer impostos, nos termos do Termo de Securitização.

14.9.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, 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, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) deverão ser transferidos à Companhia, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

14.10. Liquidação do Patrimônio Separado

14.10.1. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstas nos itens (i) a (v) abaixo poderá ensejar a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;

(ii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iv) pedido de autofalência formulado pela Emissora;







DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vi) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento, neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(vii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção, da Legislação Socioambiental e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados, neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou

(viii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI e desde que com a concordância da Emissora, neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

14.10.2. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

14.10.3. Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (i) a (v) da Cláusula 14.10, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da ciência da ocorrência de qualquer dos eventos, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

14.10.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 14.10.3 acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua 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, e instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes em primeira ou segunda convocação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.10.5. Caso aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI a destituição da



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.

14.10.6. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

14.10.7. A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

14.10.8. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, 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.

14.10.9. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

14.10.10. O Agente Fiduciário ou a nova instituição administradora 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 nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 14.10.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 14.10.4 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.11. Insuficiência do Patrimônio Separado

14.11.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.11.2. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 14.11 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a 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, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

14.11.3. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 Especial de Titulares dos CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.11.4. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

14.12. Outros Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

14.12.1. O Patrimônio Separado poderá ser liquidado, ainda, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos:

(i) na hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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

(ii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, inadimplência da Devedora e recusa dos Titulares dos CRI para a recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

14.13. Derivativos

14.13.1. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

financeiros derivativos.

15. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

15.1. Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

15.2. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

15.3. Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

15.4. Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Agente de Liquidação do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

15.4.1. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à CVM.

16. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

16.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;

(iv) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(v) os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;

(vi) não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer ação judicial, procedimento ou processo administrativo ou arbitral, e/ou qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa afetar de forma adversa as condições financeiras ou reputacionais da Emissora, suas atividades e/ou capacidade de cumprir com suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(a)** o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; **(b)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão; ou **(c)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(viii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissionais contratados, emitida e assinada eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

(ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(x) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(xi) inexiste **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Emissão;

(xii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xiii) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, as Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, nos termos da Lei nº 9.613, conforme em vigor, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(xiv) cumpre, em todos os aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis às suas atividades;

(xv) observa, a legislação trabalhista e previdenciária eventualmente aplicáveis à Emissora, zelando sempre para que **(a)** não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e não incentiva, de qualquer forma, a prostituição; **(b)** os seus trabalhadores da Emissora, estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e **(d)** cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas; **(e)** cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(f)** detém todas as autorizações, concessões, alvarás, subvenções e licenças, inclusive as ambientais e/ou as exigidas pelos órgãos regulatórios competentes para



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

o regular exercício das atividades desenvolvidas; e **(g)** possuir todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xvi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;

(xvii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;

(xviii) não omitiu nenhum fato de seu conhecimento, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo dos Titulares dos CRI;

(xix) assegura que todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito da Oferta são suficientes, precisas, atuais, corretas, verdadeiras, completas na data na qual referidas informações foram prestadas

(xx) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e

(xxi) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

16.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por si prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

16.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato obriga-se a:

(i) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;

(ii) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM e encaminhado ao Agente Fiduciário, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

da Resolução CVM 60;

(iii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;

(iv) divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;

(v) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(vi) fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;

(b) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e **(ii)** não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo III, artigo 11, parágrafo 2º, do Código ANBIMA;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;

(d) na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(e) em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;

(f) em até 7 (sete) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(g) em até 5 (cinco) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado que sejam de seu conhecimento, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;

(h) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e

(i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.

(vii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(viii) manter sempre válido e atualizado seu registro de sociedade por ações na CVM;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;

(x) não realizar negócios ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xii) contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xiii) não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;

(xiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;

(xv) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e

(xvi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

17. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

17.1. Nomeação. A Emissora nomeia e constituiu o Agente Fiduciário, que, neste ato, formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

17.1.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

17.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

necessários para tanto;

(iii) os representantes legais do Agente Fiduciário que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes cartórios de registro e Juntas Comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas;

(vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no Anexo V deste Termo de Securitização;

(x) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(xi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xii) atua como Agente Fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no Anexo VII do presente Termo de Securitização; e

(xiii) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

17.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(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 Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre a 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 reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de

que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicáveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas na Escritura de Emissão, neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação;

(xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;

(xii) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e os Fiadores a reforçar a garantia outorgada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;

(xiii) 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, das localidades onde se situem os imóveis e/ou onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora, da Devedora e dos Fiadores, conforme o caso;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 18 deste Termo de Securitização;

(xvi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

(xx) verificar, ao longo do prazo dos CRI, a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxiii) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

17.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;

(ii) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

6º da Resolução CVM 17;

(iv) convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, nos termos do artigo 33, parágrafo 5º e artigo 39, parágrafo 1ª, da Resolução CVM 60;

(v) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2ª, da Resolução CVM 60, sendo certo que não **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes aos Titulares dos CRI, observada a cascata prevista no Termo de Securitização;

(vi) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*;

(vii) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e

(viii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, até a liquidação dos CRI.

17.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: **(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou **(ii)** pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

17.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocado pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula 17.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

17.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

17.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

17.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.

17.5.5. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

17.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

17.5.7. O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

17.5.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

17.6. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

17.7. Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

17.8. Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.9. Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

18. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

18.1. Realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nas cláusulas abaixo.

18.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60 conforme em vigor, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

18.3. Competência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até de 90 (noventa) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

18.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

18.3.2. No caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, é possível a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

18.4. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

18.4.1. A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital publicado na forma prevista neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar ao Agente Fiduciário acerca da realização de qualquer publicação em até 1 (um) Dia Útil após sua ocorrência, e publicar.

18.4.2. Os editais de convocação das Assembleias Especiais deverão ser 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://www.canalsecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 4º, do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, alínea "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60.

18.4.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão encaminhados: **(a)** pela Emissora, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto de outra forma prevista em legislação em vigor; e **(b)** ao





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Agente Fiduciário.

18.4.4. A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá **(i)** ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

18.4.5. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.

18.4.6. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

18.4.7. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

(i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(iii) se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;

(iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(v) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia Especial de Titulares dos CRI 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.

18.4.8. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

18.4.9. A Emissora 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 Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

18.4.10. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60. A realização das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI em segunda convocação admitida na forma acima, deverá ocorrer após 8 (oito) dias da eventual não instalação em primeira convocação.

18.4.11. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.5. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação e em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI.

18.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

18.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

18.6.2. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI: **(i)** os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; **(iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se **(a)** os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e **(b)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

18.7. Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

18.7.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

18.8. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM ou pelo representante da Securitizadora.

18.9. Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela maioria simples dos Titulares dos CRI presentes em primeira ou segunda convocação.

18.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

18.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

18.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

18.13. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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://www.canalsecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme Lei nº 14.430.

18.14. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência desse, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

18.15. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

18.16. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

19. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

19.1. Despesas. As Despesas existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado, no entanto, o disposto neste Termo de Securitização e a Escritura de Emissão a esse respeito.

19.2. Pagamento das Despesas. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o pagamento das Despesas da operação ocorrerá de acordo com o disposto nesta Cláusula 19.

19.3. As Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos oriundos da integralização dos CRI, nos termos deste Termo





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

de Securitização.

19.4. As demais despesas referentes às Debêntures, aos CRI e à manutenção do Patrimônio Separado ("Demais Despesas" e, em conjunto com as Despesas *Flat*, simplesmente "Despesas"), conforme listadas no Anexo IX, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas incluindo, mas não se limitando a:

(a) todos os emolumentos da B3, relativos às CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e cartórios de registro, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(b) taxa de administração no valor de R$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida à Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(c) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando houver **(i)** esforços de cobrança e execução de Garantias; **(ii)** o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleias Especiais de Titulares dos CRI; **(iii)** análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; **(iv)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(v)** verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; **(vi)** verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação; e **(vii)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(d) Remuneração da Instituição Custodiante: **(i)** parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), referente ao registro das CCI desta Emissão junto à B3, devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; **(ii)** parcela única de implantação no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(iii)** parcelas anuais, no valor de R$ 10.000,00, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "(ii)" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (1) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários; e (2) eventual alteração no registro das CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas", sendo que as parcelas citadas neste item, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, incluindo a hora-homem, serão reajustadas 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 até as datas de pagamento seguintes;

(e) Remuneração do Escriturador dos CRI e das Debêntures. **(i)** uma parcela de implantação no valor R$ 12.000,00 (doze mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** parcelas anuais no importe de R$ 12.000,00 (doze 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 resgate total dos CRI, sendo que referido valor 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 de referida despesa;

(f) Remuneração Agente de Liquidação. **(i)** uma parcela de implantação no valor R$ 12.000,00 (doze mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** parcelas anuais no importe de R$ 12.000,00 (doze 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 resgate total dos CRI, sendo que referido valor 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,





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento de referida despesa;

(g) Remuneração do Agente Fiduciário**: (i)** uma parcela de implantação no valor de R$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; **(ii)** parcelas anuais no valor de R$ 20.000,00 (vinte 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; e **(iii)** adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por verificação de índice financeiro, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela "(i)" será devido pelo Fundo a título de "abort fee" até o 1° (primeiro) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

As parcelas citadas acima serão reajustadas 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 até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário

A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (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*.

Referidas parcelas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36, sendo mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta comercial.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Adicionalmente, a Emissora ou a Devedora anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos e, posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(vi)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(vii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores **(viii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(ix)** custos e despesas relacionados à B3.

O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(h) Em caso de inadimplemento, pela Devedora, 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 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





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

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"

(i) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(j) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação do auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(l) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(m) 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;

(n) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(o) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

(p) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(q) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(r) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(s) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(t) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(u) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(v) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado e as Contas Arrecadadoras;

(w) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

(x) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(y) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(z) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(aa) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

(bb) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

(cc) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

(dd) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(ee) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;

(ff) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

(gg) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

19.5. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos 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 dos CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

19.6. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

19.7. 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 do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

19.8. 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.

19.9. 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.

19.10. 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.

19.11. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nesta Cláusula, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

19.12. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

19.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado conforme Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos Titulares dos CRI e à Emitente com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

19.15. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS, PIS,





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

20. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

20.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda, eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos porventura auferidos em operações com certificados de recebíveis imobiliários. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

20.2. Imposto sobre a Renda

20.2.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, que estão sujeitos à retenção do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas de acordo com o prazo do investimento, conforme definidas pela Lei nº 11.033: **(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). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da percepção do rendimento, inclusive por meio da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1° da Lei nº 11.033, artigo 65 da Lei nº 8.981 e artigo 46, da IN RFB 1.585).

20.2.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, 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.

20.3. Pessoas Jurídicas não Financeiras

20.3.1. O rendimento do CRI deve ser conforme o caso imputado ao resultado tributável ou acrescido à base de cálculo do IRPJ e do CSLL apurados com base no lucro real, presumido ou arbitrado. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas mencionadas na Cláusula 20.2.1 acima,



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

retido de investidores pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IRPJ devido no encerramento do período de apuração, autorizada a sua compensação com o IRPJ, devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela da base de cálculo do imposto que exceder ao resultado da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para períodos de apuração anuais ou a R$ 60.000,00 para períodos de apuração mensais; a alíquota da CSLL, das pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

20.4. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

20.4.1. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, artigo 16 da Lei nº 14.754), artigo 71 da IN RFB 1.585).

20.4.2. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão imputados ao resultado e tributados **(i)** pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e **(ii)** pela CSLL: **(a)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e **(b)** no caso dos bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento).

20.4.3. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos de investimentos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754).

20.4.4. Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668 e artigo 36 da IN RFB 1.585, como regra, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas à retenção pelo IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF por força e isenção específica (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585).

20.5. Pessoas Físicas





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

20.5.1. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

20.6. Entidades Imunes e Isentas

20.6.1. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (artigo 76, II, da Lei nº 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065).

20.7. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

20.7.1. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País (artigo 78 da Lei nº 8.981 e artigo 85 da IN RFB 1.585).

20.7.2. A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IRRF conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou JTF, conforme definido pela legislação brasileira. De qualquer maneira, tratamento tributário específico pode se aplicar a certas operações, razão pela qual os investidores devem consultar seus próprios assessores.

20.7.3. Pessoas Físicas Residentes ou Domiciliados no Exterior*:* de acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

20.7.4. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior (não pessoa física): ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiro de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF.

20.7.4.1. Assim, quanto ao regime aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução CMN 4.373 e não estejam em JTF, os rendimentos decorrentes do CRI ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 88 e 89, I da IN RFB



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

1.585).

20.7.4.2. Por outro lado, no regime aplicável aos investidores em JTF, como regra geral os rendimentos decorrentes de CRI estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento realizado – tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da IN RFB 1.585): **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

20.7.4.3. A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdições de tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da IN RFB 1.037 – conforme reconhecido pelas próprias autoridades fiscais no artigo 99, §2º da IN 1.585.

20.8. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

20.8.1. O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando, a depender do regime aplicável, o tipo de atividade exercida e a natureza das receitas auferidas.

20.8.2. Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS na sistemática não cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitos à tributação por estas contribuições às alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro inteiros por cento) para COFINS.

20.8.3. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores. Se os rendimentos decorrentes de investimento em CRI forem entendidos como sendo decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, referidos rendimentos podem estar sujeitos às referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, há argumentos jurídicos a não incidência do PIS e da COFINS.

20.8.4. Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, investidores não residentes e fundos de investimento, não há incidência das referidas contribuições.

20.8.5. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as 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 distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão considerados como receita operacional, estando, portanto, sujeitas à incidência do PIS e da COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir, à alíquota de 4% (quatro por cento) para a COFINS; e à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS.

20.9. IOF/Câmbio

20.9.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto 6.306 com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

20.10. IOF/Títulos

20.10.1. As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

21. DA PUBLICIDADE

21.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.canalsecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" inciso IV do artigo 46 da Resolução CVM 60, o artigo 13 da Resolução CVM 160 e, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

21.2. No caso das publicações das Assembleias Especiais acima previstas, a Emissora deverá **(i)** encaminhar a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(ii)** disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia da referida publicação.

21.3. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

22. DAS COMUNICAÇÕES

22.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços:

Se para a Emissora
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição
CEP 04538-001 - São Paulo, SP
At.: Nathalia Machado / Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros
CEP 05425-020 - São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

22.2. As comunicações remetidas nos termos da Cláusula 22.1 serão tidas como entregues: **(i)** no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo ou se remetidas por serviço de courier expresso; **(ii)** no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos da carta registrada ou "com aviso de recebimento"; e **(iii)** no primeiro Dia Útil subsequente ao do envio, com confirmação de entrega, se transmitida via e-mail.

22.3. Caso haja qualquer alteração no endereço de correspondência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, obrigam-se a comunicar à outra o seu novo endereço em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações e





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

notificações encaminhadas ao endereço anterior.

22.4. Cada correspondência encaminhada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização, fará parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

22.5. Plataforma VX Informa. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente por meio da plataforma VX Informa.

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1. Complexidade do negócio jurídico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

23.2. Aditamento do Termo de Securitização. Qualquer alteração ao presente Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

23.2.1. Não obstante o disposto na Cláusula 23.2 acima, este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; **(iii)** da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e **(vi)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias.

23.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da

Resolução CVM 60.

23.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

23.4. Direitos da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de Securitização: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

23.5. Invalidade de disposições. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

23.6. Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. O presente Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

23.7. Título executivo. Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 e 815 do Código de Processo Civil.

23.8. Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

23.9. Novação. O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

23.10. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, 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.

23.11. Assinatura digital. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

24. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

24.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

25. DO FORO

25.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 23 de outubro de 2024.

***



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO I

Remunerações e Amortização dos CRI

CRI Primeira Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	19/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	19/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

35	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	17/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	20/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	17/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	20/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	19/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	17/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	19/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	19/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	17/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	19/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	17/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	19/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	18/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	17/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	20/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	18/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	17/01/2031	Sim	Não	0,0000%





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

76	19/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	19/03/2031	Sim	Não	0,0000%
78	17/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	19/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	18/06/2031	Sim	Não	0,0000%
81	17/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	19/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	17/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	17/10/2031	Sim	Sim	100,0000%



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

CRI Segunda Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	19/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	19/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%
37	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

38	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	17/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	20/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	17/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	20/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	19/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	17/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	19/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	19/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	17/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	19/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	17/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	19/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	18/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	17/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	20/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	18/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	17/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	19/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	19/03/2031	Sim	Não	0,0000%
78	17/04/2031	Sim	Não	0,0000%





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

79	19/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	18/06/2031	Sim	Não	0,0000%
81	17/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	19/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	17/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	20/10/2031	Sim	Sim	100,0000%



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

CRI Terceira Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	19/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	19/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

37	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	17/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	20/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	17/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	20/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	19/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	17/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	19/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	19/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	17/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	19/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	17/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	19/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	18/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	17/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	20/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	18/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	17/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	19/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	19/03/2031	Sim	Não	0,0000%





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

78	17/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	19/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	18/06/2031	Sim	Não	0,0000%
81	17/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	19/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	17/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	21/10/2031	Sim	Sim	100,0000%



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

CRI Quarta Série

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado (Tai)
1	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%
2	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
3	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
4	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
5	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
8	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
12	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
13	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
14	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
16	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
17	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
18	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
19	19/05/2026	Sim	Não	0,0000%
20	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
21	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
22	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
23	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
24	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
25	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
26	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
27	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
29	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
30	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
31	19/05/2027	Sim	Não	0,0000%
32	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
33	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
34	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
35	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
36	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

37	18/11/2027	Sim	Não	0,0000%
38	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
39	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
40	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
41	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
42	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
43	17/05/2028	Sim	Não	0,0000%
44	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
45	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
46	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
47	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
48	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
49	20/11/2028	Sim	Não	0,0000%
50	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
52	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
53	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
54	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
55	17/05/2029	Sim	Não	0,0000%
56	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
57	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
58	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
59	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
60	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
61	20/11/2029	Sim	Não	0,0000%
62	19/12/2029	Sim	Não	0,0000%
63	17/01/2030	Sim	Não	0,0000%
64	19/02/2030	Sim	Não	0,0000%
65	19/03/2030	Sim	Não	0,0000%
66	17/04/2030	Sim	Não	0,0000%
67	17/05/2030	Sim	Não	0,0000%
68	19/06/2030	Sim	Não	0,0000%
69	17/07/2030	Sim	Não	0,0000%
70	19/08/2030	Sim	Não	0,0000%
71	18/09/2030	Sim	Não	0,0000%
72	17/10/2030	Sim	Não	0,0000%
73	20/11/2030	Sim	Não	0,0000%
74	18/12/2030	Sim	Não	0,0000%
75	17/01/2031	Sim	Não	0,0000%
76	19/02/2031	Sim	Não	0,0000%
77	19/03/2031	Sim	Não	0,0000%





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

78	17/04/2031	Sim	Não	0,0000%
79	19/05/2031	Sim	Não	0,0000%
80	18/06/2031	Sim	Não	0,0000%
81	17/07/2031	Sim	Não	0,0000%
82	19/08/2031	Sim	Não	0,0000%
83	17/09/2031	Sim	Não	0,0000%
84	22/10/2031	Sim	Sim	100,0000%





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO II
Descrição dos Créditos Imobiliários

Características dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Securitizadora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado:

Características dos Créditos Imobiliários – CCI Primeira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024**			
SÉRIE	1	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			**INTEGRAL**
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MS INCORPORADORA S/A**							
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais).							
TÍTULO: 41.100 (quarenta e um mil e cem) debêntures da primeira série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora ("Debêntures Primeira Série").							
DESCRIÇÃO: as Debêntures Primeira Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do							



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente).

5.1. IMÓVEIS LASTRO

Empreendimentos Imobiliários	**Cartório**	**Matrícula**	**Endereço**
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias corridos, contados de 25 de		





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	outubro de 2024.
6.2 DATA DE VENCIMENTO	15/10/2031
6.3 VALOR PRINCIPAL	**R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais).**
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.
6.5 REMUNERAÇÃO	10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	**(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Características dos Créditos Imobiliários – CCI Segunda Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024**			
SÉRIE	2	NÚMERO	002	TIPO DE CCI			**INTEGRAL**
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MS INCORPORADORA S/A**							
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).							
TÍTULO: 33.000 (trinta e três mil) debêntures da segunda série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora ("Debêntures Segunda Série").							
DESCRIÇÃO: as Debêntures Segunda Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente).							
5.1. IMÓVEIS LASTRO							





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Empreendimentos Imobiliários	**Cartório**	**Matrícula**	**Endereço**
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	16/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	**R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).**		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252		



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	**(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Características dos Créditos Imobiliários – CCI Terceira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024**			
SÉRIE	3	NÚMERO	003	TIPO DE CCI			**INTEGRAL**
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MS INCORPORADORA S/A**							
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).							
TÍTULO: 30.000 (trinta mil) debêntures da terceira série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora ("Debêntures Terceira Série").							
DESCRIÇÃO: as Debêntures Terceira Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente).							
5.1. IMÓVEIS LASTRO							



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Empreendimentos Imobiliários	**Cartório**	**Matrícula**	**Endereço**
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	17/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	**R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).**		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos		





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	**(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Características dos Créditos Imobiliários – CCI Quarta Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024**			
SÉRIE	4	NÚMERO	004	TIPO DE CCI			**INTEGRAL**
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MS INCORPORADORA S/A**							
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais).							
TÍTULO: 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) debêntures da quarta série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora ("Debêntures Quarta Série").							
DESCRIÇÃO: as Debêntures Quarta Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente).							
5.1. IMÓVEIS LASTRO							





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Empreendimentos Imobiliários	**Cartório**	**Matrícula**	**Endereço**
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	22/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	**R$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais).**		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252		



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	**(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO III

Declaração da Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da 120ª (centésima vigésima) emissão ("CRI", "Emissão", respectivamente), conforme *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A",* celebrado em 23 de outubro de 2024 ("Termo de Securitização"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários"); **(b)** a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; **(c)** as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); e **(d)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **MS INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.289.609/0001-46, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("Devedora"), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

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

São Paulo, 23 de outubro de 2024

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

_____
Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO IV

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da 120ª emissão ("CRI") da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), emitidos nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A",* celebrado em 23 de outubro de 2024 ("Termo de Securitização"), **DECLARA** que:

(a) foram entregues, à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, **(i)** a Escritura de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** o Termo de Securitização; e

(b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, 23 de outubro de 2024

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

_____	_____
Nome: Vitória Guimarães Havir	Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
Cargo: Procuradora	Cargo: Procurador



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO V

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020 CNPJ: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA CPF/MF nº: 009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 120ª Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** Quantidade: 128.800 CRI Classe: Única Forma: nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 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.

São Paulo, 23 de outubro 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

_____
Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretora Estatutária



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO VI

Destinação dos Recursos

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

O Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos pela Companhia é feito com base na projeção dos recursos a serem utilizados nos Empreendimentos Imobiliários, conforme tabela a seguir:

Primeira Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ 888.847	R$ 3.724.345	R$1.062.019	R$1.222.518	R$1.678.782	R$1.799.252	R$225.436
2025	1° Semestre	R$1.967.628	R$ 7.208.459	R$1.351.699	R$1.731.643	R$ -	R$6.500.966	R$3.035.869
2025	2° Semestre	R$ 921.864	R$ 1.925.880	R$ 693.377	R$568.113	R$ -	R$2.864.960	R$1.728.341
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$3.778.340**	**R$12.858.685**	**R$3.107.095**	**R$3.522.274**	**R$1.678.782**	**R$11.165.178**	**R$ 4.989.646**

Segunda Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	2° Semestre	R$771.590	R$3.255.517	R$1.330.777	R$1.529.191	R$ -	R$5.603.164	R$2.510.540
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ 114.342	R$ 647.531	R$ -	R$9.545.151	R$4.696.837



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$1.922.794	R$1.072.565
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$771.590**	**R$3.255.517**	**R$1.445.119**	**R$2.176.722**	**R$ -**	**R$17.071.109**	**R$8.279.942**

Terceira Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 10.149.649	R$ 5.292.689
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 10.328.118	R$ 4.229.544
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ 20.477.767**	**R$ 9.522.233**

Quarta Série:

		Imóveis Lastro						
Anos	**Semestres**	**Green Coast**	**Perequê**	**Tropicale**	**Hamburgo**	**Spazio Vitta**	**Gran Felicita**	**Easy Up**
2024	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2025	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2026	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

2026	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2027	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 6.348.865	R$ 7.139.294
2028	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 6.780.556	R$ 4.431.286
2028	2° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2029	1° Semestre	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Total		**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ -**	**R$ 13.129.421**	**R$ 11.570.580**

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Companhia é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R$ 21.859.217,62
01 a 12 de 2022	R$ 27.506.577,82
01 a 12 de 2023	R$ 25.878.410,05
Total	**R$ 75.244.205,49**





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO VII

Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM nº 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BV	R$ 14.969.168,00	14969168	CDI + 3,000 %	3	1	03/06/2022	02/05/2028	VENDRU
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BW	R$ 18.364.166,00	18364166	IPCA + 8,610 %	3	2	03/06/2022	28/04/2028	VENDRU
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006BX	R$ 16.666.666,00	16666666	CDI + 6,000 %	3	3	03/06/2022	28/04/2028	VENDRU
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	R$ 126.000.000,00	126000	IPCA + 9,500 %	2	1	31/05/2022	18/05/2027	GAFISA OURINVEST
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0930417	R$ 13.442.000,00	13442	IPCA + 9,000 %	4	1	20/06/2022	15/05/2032	AMIGAO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G1162067	R$ 27.000.000,00	27000	IPCA + 13,300 %	6	ÚNICA	26/07/2022	20/11/2031	YBY NATUREZA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1019802	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,000 %	12	1	21/10/2022	20/10/2027	EMBRAED
CRI	CANAL COMPANHIA	22J1020128	R$	25000	CDI + 4,000 %	12	2	21/10/2022	20/10/202	EMBRAED





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	DE SECURITIZACAO		25.000.000,00						7	
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B9L	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,000 %	14	ÚNICA	26/10/2022	03/11/2027	MATTEI
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009VO	R$ 23.000.000,00	23000	CDI + 8,000 %	11	ÚNICA	26/09/2022	26/09/2028	KIJANI
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0700672	R$ 20.500.000,00	20500	IPCA + 13,000 %	15	ÚNICA	04/11/2022	26/10/2026	COLMEIA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0976239	R$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 9,750 %	16	ÚNICA	08/11/2022	22/10/2026	ALLURE
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1319699	R$ 16.200.000,00	16200	IPCA + 10,000 %	17	1	17/11/2022	20/11/2025	GRINSET
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1321023	R$ 24.500.000,00	24500	IPCA + 10,250 %	18	ÚNICA	22/11/2022	22/11/2026	LOTUS ATLANTICA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1414297	R$ 67.000.000,00	67000	CDI + 6,000 %	22	ÚNICA	21/12/2022	22/12/2027	DE SANTI
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1379490	R$ 30.438.000,00	30438	IPCA + 9,500 %	21	ÚNICA	22/12/2022	02/01/2035	LYON
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A0297064	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,140 %	27	ÚNICA	06/01/2023	18/12/2035	WTLOG
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023000B5	R$ 52.000.000,00	52000	CDI + 5,220 %	26	ÚNICA	16/01/2023	26/11/2029	NORTH AGRO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A1668708	R$ 53.124.000,00	53124	CDI + 5,000 %	31	ÚNICA	27/01/2023	30/01/2029	STEEL HOME
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B1476702	R$ 54.500.000,00	54500	IPCA + 11,000 %	36	1	27/02/2023	16/03/2033	SOCICAM
CRI	CANAL COMPANHIA	23C0113876	R$	45000	CDI + 4,000 %	37	ÚNICA	09/03/2023	21/02/202	EMBRAED II



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	DE SECURITIZACAO		45.000.000,00						8	
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0315384	R$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 9,500 %	38	1	10/03/2023	22/02/2038	SAN GERARDO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0316012	R$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 11,500 %	38	2	10/03/2023	22/02/2038	SAN GERARDO
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230040I	R$ 12.800.000,00	12800	IPCA + 11,000 %	39	1	10/03/2023	15/03/2033	MAPEVA
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300461	R$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 16,000 %	39	2	10/03/2023	15/03/2033	MAPEVA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0493519	R$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 10,860 %	33	1	10/02/2023	27/01/2033	FORGREEN
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0494120	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 10,860 %	33	2	10/08/2023	27/01/2033	FORGREEN
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B0000401	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,860 %	33	3	10/02/2024	27/01/2033	FORGREEN
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0790147	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 11,200 %	28	1	13/02/2023	20/02/2033	OLIMPIA PARK
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005V5	R$ 200.000.000,00	200000	CDI + 465,000 %	42	ÚNICA	29/03/2023	23/03/2028	BINATURAL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A1772203	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 1.050,000 %	29	ÚNICA	24/01/2023	25/01/2032	GD ORAMA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 112.139.000,00	112139	10%	45	1	20/04/2023	19/04/2028	PORTE
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	R$ 126.000.000,00	126000	IPCA + 950,000 %	2	1	31/05/2022	18/05/2027	OSCAR FREIRE
CRA	CANAL COMPANHIA	CRA0230040I	R$	12800	IPCA + 11,000	39	1	10/03/2023	15/03/203	HIGHPAR





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	DE SECURITIZACAO		12.800.000,00		%				3	
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1293668	R$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 1.000,000 %	44	1	17/04/2023	16/10/2028	MS AVIVAH
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1298282	R$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 1.000,000 %	44	2	17/04/2023	16/10/2028	MS AVIVAH
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1299034	R$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 1.000,000 %	44	3	17/04/2024	16/10/2028	MS AVIVAH
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300461	R$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 16,000 %	39	2	10/03/2023	15/03/2033	HIGHPAR
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005K1	R$ 115.000.000,00	115000	CDI + 4,000 %	40	ÚNICA	22/03/2023	25/03/2030	BANDEIRANTES
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230060P	R$ 95.000.000,00	95000	CDI + 470,000 %	41	1	29/03/2023	24/01/2029	AGRO NORTE
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230060Q	R$ 25.000.000,00	25000	PTAX + 96,000 %	41	2	29/03/2023	24/01/2029	AGRO NORTE
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1226516	R$ 47.800.000,00	47800	IPCA + 9,000 %	46	1	15/05/2023	17/05/2033	WT GRU
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,500 %	43	ÚNICA	04/05/2023	22/05/2028	EMBRAED V
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 53.000.000,00	53000	CDI + 6,000 %	53	ÚNICA	22/06/2023	20/06/2029	AGROSEPAC
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,000 %	48	1	22/10/2023	17/10/2035	GALAPAGOS
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F1525319	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,500 %	51	1	14/06/2023	21/06/2038	HABIBS
CRI	CANAL COMPANHIA	23F1577420	R$	25000	IPCA + 11,350	51	2	14/06/2023	21/06/203	HABIBS



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	DE SECURITIZACAO		25.000.000,00		%				8	
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 20,000 %	55	1	14/07/2023	15/07/2026	CENSI FISA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 20,000 %	55	2	14/07/2023	15/07/2026	CENSI FISA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 9,000 %	50	1	14/08/2023	28/07/2023	OESTE BRASOL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,000 %	50	2	14/08/2023	28/07/2023	OESTE BRASOL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 27.427.000,00	27427	IPCA + 11,000 %	36	2	01/08/2023	16/03/2033	SOCICAM
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 15.500.000,00	15500	IPCA + 10,500 %	35	ÚNICA	22/08/2023	Invalid Date	HCC
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 21.200.000,00	21200	CDI + 4,500 %	58	1	27/08/2023	29/08/2028	TERROIR TROPICAL
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 5.300.000,00	5300	CDI + 10,000 %	58	2	27/08/2023	29/08/2028	TERROIR TROPICAL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 13.700.000,00	13700	IPCA + 13,000 %	61	1	29/09/2023	22/09/2027	COLMEIA LA MAISON
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 13,000 %	61	2	29/09/2023	22/09/2027	COLMEIA LA MAISON
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	R$ 103.634.000,00	103634	IPCA + 9,500 %	59	1	04/10/2023	25/09/2030	FAMETRO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,500 %	60	ÚNICA	10/10/2023	22/10/2027	VECTRA
CRI	CANAL COMPANHIA		R$	40000	4.0000%	48	2	20/10/2023	17/10/203	GALAPAGOS





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	DE SECURITIZACAO		40.000.000,00						5	
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 3.800.000,00	3800	IPCA + 9,400 %	68	1	22/11/2023	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,400 %	68	2	20/09/2024	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,400 %	68	3	20/03/2025	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,400 %	68	4	20/09/2025	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 8.100.000,00	8100	IPCA + 9,400 %	68	5	20/03/2024	16/11/2028	JOAO RAMALHO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 72.600.000,00	72600	Não há	66	1	18/12/2023	21/12/2032	BRAP
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 72.600.000,00	72600	Não há	66	2	18/12/2023	21/12/2032	BRAP
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 72.600.000,00	72600	Não há	66	3	18/12/2023	21/12/2032	BRAP
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 72.600.000,00	72600	Não há	66	4	18/12/2023	21/12/2032	BRAP
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	67	1	29/11/2023	20/11/2029	EMBRAED
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	67	2	29/11/2023	20/11/2029	EMBRAED
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	67	2	29/11/2023	20/11/2029	EMBRAED
CRA	CANAL COMPANHIA		R$	10000	CDI + 6,500 %	63	1	27/11/2023	18/09/203	JUMASA



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	DE SECURITIZACAO		100.000.000,00	0					0	
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,500 %	63	2	27/11/2023	17/09/2031	JUMASA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 170.748.000,00	170748	8.0000%	69	1	12/12/2023	10/12/2039	PIRELLI
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 35.000.000,00	35000	CDI + 4,000 %	73	ÚNICA	14/12/2023	15/12/2027	DUE
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 78.880.000,00	78880	IPCA + 9,000 %	70	1	30/11/2023	28/05/2034	ENERSIM
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 19.720.000,00	19720	IPCA + 4,000 %	70	2	30/11/2023	28/02/2039	ENERSIM
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VY1	R$ 60.000.000,00	60000	CDI + 5,500 %	75	ÚNICA	20/12/2023	27/12/2028	GRAN COFFEE
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 9,000 %	72	1	14/12/2023	10/12/2030	VOKKAN II
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	74	ÚNICA	21/12/2023	20/12/2028	AGROSEPAC II
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A1485443	R$ 28.850.000,00	28850	IPCA	81	ÚNICA	04/01/2024	27/01/2034	FORGREEN ITURAMA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2518977	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 10,250 %	80	1	19/01/2024	20/07/2034	VCA II
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B1905156	R$ 73.840.000,00	73840	IPCA + 9,000 %	85	1	29/02/2024	28/02/2036	OESTE BRASOL
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B1908016	R$ 18.460.000,00	18460	IPCA + 4,000 %	85	2	29/02/2024	28/02/2036	OESTE BRASOL
CRA	CANAL COMPANHIA	CRA024002G	R$	60000	7.5000%	86	ÚNICA	21/02/2024	22/02/202	MONTE





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

	DE SECURITIZACAO	X	60.000.000,00						9	CARLO
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002GY	R$ 40.000.000,00	40000	7.5000%	87	ÚNICA	21/02/2024	22/02/2029	MONTE CARLO
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400461	R$ 20.000.000,00	20000	6.2500%	95	ÚNICA	11/04/2024	29/12/2025	IMPACTO
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D2686747	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,000 %	90	1	02/04/2024	02/07/2027	PORTO 5
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D2686894	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	90	2	02/04/2024	02/07/2027	PORTO 5
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2420812	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,700 %	105	1	25/06/2024	20/06/2029	VCA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2420816	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,573 %	105	2	25/06/2024	20/06/2029	VCA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2096743	R$ 11.372.000,00	11372	IPCA + 9,500 %	59	2	04/10/2023	25/09/2030	FAMETRO



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO VIII
Modelo de Relatório de Verificação

DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS

À
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010
Vila Nova Conceição, CEP 04538-001
São Paulo – SP
At.: [=]

C/C

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar
Pinheiros, CEP 05.425-020
São Paulo – SP
At.: [=]

Ref.: Debêntures da 2ª Emissão Privada em 4 (Quatro) Séries da MS Incorporadora S/A – Destinação dos Recursos do Período de __ /__ /__ até __ /__ /__

A **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"), declara, em cumprimento ao disposto na cláusula 5 do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", firmado em 23 de outubro de 2024 ("Escritura de Emissão"), por meio do presente, declara que:

(i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na cláusula 5 da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

[Nome do Empreendimento Imobiliário]	**[Valor Total Aplicado no Empreendimento no Semestre]**	**[% do Lastro Utilizado no Semestre]**
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R$ [=]	[=]
Total a ser comprovado	R$ [=]	[=]

(local e data)





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

MS INCORPORADORA S/A
Devedora

_____	_____
Nome: [=]	Nome: [=]
Cargo: [=]	Cargo: [=]





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO IX

DESPESAS FLAT

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas - Qualificado	A vista		R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00
B3 | CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R$ 37.352,00	0,00%	R$ 37.352,00
B3 | CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R$ 93,01	0,00%	R$ 93,01
Madrona	Assessor Legal (Coordenador Líder)	A vista		R$ 200.000,00	14,53%	R$ 234.000,23
PMK	Assessor Legal (Devedora)	A vista		R$ 40.000,00	17,00%	R$ 48.192,77
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
Vórtx	Instituição Custodiante	A vista		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
Vórtx	Registro	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Vórtx	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Vórtx	Agente fiduciário (anual)	A vista		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R$ 70.000,00	16,33%	R$ 83.662,01
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R$ 5.500,00	11,15%	R$ 6.190,21
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R$ 38.640,00	0,00%	R$ 38.640,00
Luz	Printer	A Vista		R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00
Dexter	Medição de Obra (3)	A vista		R$ 12.600,00	0,00%	R$ 12.600,00
Neo	Auditoria dos Recebíveis (4)	A vista		R$ 26.113,98	9,65%	R$ 28.903,13
Neo	Monitoramento (4)	A vista		R$ 3.590,67	9,65%	R$ 3.974,18
EQI	Sucesso - Série 1	A vista		R$ 514.286,00	0,00%	R$ 514.286,00
EQI	Sucesso - Série 2 (a ser retido)	A vista		R$ 427.655,00	0,00%	R$ 427.655,00
EQI	Sucesso - Série 3 (a ser retido)	A vista		R$ 380.359,00	0,00%	R$ 380.359,00
EQI	Sucesso - Série 4 (a ser retido)	A vista		R$ 296.282,00	0,00%	R$ 296.282,00
EQI	Distribuição	A vista	3,000000%	R$ 3.864.000,00	0,00%	R$ 3.864.000,00
EQI	Estruturação dos CRI	A vista	3,000000%	R$ 3.864.000,00	0,00%	R$ 3.864.000,00
Terra	Taxa de Distribuição	A vista		R$ 45.000,00	9,65%	R$ 49.806,31
TOTAL				**R$ 8.787.090,66**		**R$ 8.857.285,31**

(1) + R$400 mensais por série adicional, a partir da oferta da 2ª Série, inclusive; (2) Será devido o valor adicional de R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional, a partir da oferta da 2ª Série, inclusive, líquido de quaisquer tributos. (3) sendo devido R$ 1.800,00 por emprendimento; (4) Para os serviços de auditoria, será devido R$ 40,00 por contrato, com mínimo de R$ 5.000,00 e de monitoramento, R$ 5,50 po contrato, com mínimo de R$ 1.500,00 (todos líquidos), podendo os valores expressos na tabela acima, portanto, variar a depender da quantidade de contratos.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

DEMAIS DESPESAS

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000300%	R$ 386,40	0,00%	R$ 386,40
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	R$ 1.416,80	0,00%	R$ 1.416,80
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	Anual		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
Vórtx	Instituição Custodiante	Anual		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
Vórtx	Agente fiduciário (anual)	Anual		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Vórtx	Agente fiduciário (destinação futura)	Semestral		R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal		R$ 5.500,00	11,15%	R$ 6.190,21
Canal	Covenants	Por verificação		R$ 950,00	16,33%	R$ 1.135,41
Dexter	Medição de Obra (3)	Mensal		R$ 12.600,00	0,00%	R$ 12.600,00
Neo	Monitoramento (4)	Mensal		R$ 3.590,67	9,65%	R$ 3.974,18
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
Itau	Tarifa das contas do patrimônio separado (por conta	Mensal		R$ 61,00	0,00%	R$ 61,00
Auditor	Auditoria	Anual		R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35
TOTAL				**R$ 61.674,87**		**R$ 68.098,73**





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO X

Descrição dos Imóveis Lastro

IMÓVEL LASTRO	PROPRIETÁRIO (CNPJ/CPF)	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CRI	POSSUI HABITE-SE?	ESTÁ SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO?
Empreendimento Gran Felicitá	Melchioretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596	7.437	CRI Navegantes/SC	Sim*	Não	Sim, averbação nº 07
Empreendimento Hamburgo	Melchioretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443	18.922	CRI Rio do Sul/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 09



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

Empreendimento Tropicale	Melchioretto Sandri Engenharia S/A (atualmente MS Incorporadora S/A)	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC	25.277	CRI Tijucas/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 07
Empreendimento Spazio	MS Incorporadora S/A	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC	63.550	CRI Rio do Sul/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 03
Empreendimento Perequê	MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC	19.028	CRI Porto Belo/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 11
Empreendimento Easy Up	MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740	42.014	2º CRI Itajaí/SC	Não	Não	Sim, averbação nº 17
Empreendimento Green Coast	Green Coast Residence Empreendimentos Ltda.	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC -	31.135	CRI Indaial/SC	Sim	Não	Sim, averbação nº 08





DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

		CEP: 89086-790					

* Embora o Empreendimento “Gran Felicitá” tenha sido listado na destinação de recursos de emissão anterior da Devedora, a Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, que não foi destinado qualquer recurso para referido Empreendimento.



DocuSign Envelope ID: C702323C-766B-4901-B8B9-9469A15990C5

ANEXO XI

Proporção dos Recursos Captados por Meio da Emissão a ser Destinada para Cada um dos Imóveis Lastro

IMÓVEL LASTRO	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR LÍQUIDO A SER ALOCADO NO IMÓVEL LASTRO
Empreendimento Gran Felicitá	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários	R$ 61.843.475,00	48,02%
Empreendimento Hamburgo		R$ 5.698.996,00	4,42%
Empreendimento Tropicale		R$ 4.552.214,00	3,53%
Empreendimento Spazio		R$ 1.678.782,00	1,30%
Empreendimento Perequê		R$ 16.114.201,00	12,51%
Empreendimento Easy Up		R$ 34.362.400,00	26,68%
Empreendimento Green Coast		R$ 4.549.930,00	3,53%
Total	**-**	**R$ 128.800.000,00**	**100,00%**

ANEXO XII

Relatório de Verificação do *Completion* Físico e Financeiro

São Paulo, [=] de [=]de 202[=].

À
[=]
[Endereço]

Ref.: Debêntures da 2ª Emissão Privada em 4 (Quatro) Séries da MS Incorporadora S/A – ("Emissão")

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia" ou "Emissora") declara, em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", celebrado entre a Emissora e a Canal Companhia de Securitização em 23 de outubro de 2024, a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, denominado "[=]" realizado no Imóvel Lastro objeto da matrícula nº [=] do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], estado de [=].

A Emissora também informa que o Gerenciador emitiu relatório atestando que o respectivo Empreendimento Alvo cumpriu as condições abaixo e obteve seu *Completion Físico* e Financeiro*:*

[=]

A Emissora assume integral, irretratável e irrevogável responsabilidade, pela veracidade e pelos efeitos da presente.

Atenciosamente,

MS INCORPORADORA S/A
Companhia



DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: C702323C766B4901B8B99469A15990C5
Estado: Concluído
Assunto: Conclua com o Docusign: CRI MS - Primeiro Aditamento Termo de Securitização.pdf
Envelope de origem:
Página do documento: 170
Assinaturas: 3
Autor do envelope:
Certificar páginas: 5
Iniciais: 0
Kyu Hyun Kim
Assinatura guiada: Ativada
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11° ANDAR
Selo do ID do envelope: Ativada
SP, SP 01451-000
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)
kyu.kim@madronafialho.com.br
Endereço IP: 177.45.138.231

Controlo de registos

Estado: Original
31/10/2024 13:26:32
Titular: Kyu Hyun Kim
kyu.kim@madronafialho.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
José Eduardo Gamboa Junqueira jej@vortx.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC DIGITALSIGN RFB G3 Signatário CPF: 42308529830 Funções de signatário: Procurador **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 31/10/2024 13:42:41 ID: 90e40e56-41c0-4c81-8081-f053ae5ee4c4	DocuSigned by: José Eduardo Gamboa Junqueira 82CAE08FF53B4E9... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.224.113	Enviado: 31/10/2024 13:32:07 Visualizado: 31/10/2024 13:42:41 Assinado: 31/10/2024 13:42:56
Nathalia Machado Loureiro estruturacao@canalsecuritizadora.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC OAB G3 Signatário CPF: 10499346793 Funções de signatário: Diretora **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 23/10/2024 13:45:09 ID: 725f71a6-777c-4667-9285-7004ab21be3e	Assinado por: Nathalia Machado Loureiro 96251BFFD1FC4A6... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 191.205.218.104	Enviado: 31/10/2024 13:32:04 Visualizado: 31/10/2024 14:08:25 Assinado: 31/10/2024 14:10:36
Vitória Guimarães Havir vgh@vortx.com.br Procuradora Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC SERASA RFB v5 Signatário CPF: 40947011846 Funções de signatário: Procuradora **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 31/10/2024 13:34:20 ID: e96352a4-8dbd-4806-accb-dded50a88262	DocuSigned by: Vitória Guimarães Havir 563219151517495... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.228.118	Enviado: 31/10/2024 13:32:06 Visualizado: 31/10/2024 13:34:20 Assinado: 31/10/2024 13:34:42



Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega do agente	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Evento de entrega do intermediário	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de cópia	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos relacionados com a testemunha	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de notário	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de resumo de envelope	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/encriptado	31/10/2024 13:32:07
Entrega certificada	Segurança verificada	31/10/2024 13:34:20
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	31/10/2024 13:34:42
Concluído	Segurança verificada	31/10/2024 14:10:39
Eventos de pagamento	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos		



Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos criado em: 29/01/2021 05:24:21
As partes concordam em: José Eduardo Gamboa Junqueira, Nathalia Machado Loureiro, Vitória Guimarães Havir

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: clarissa.machado@madronalaw.com.br

To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.





ANEXO XIII

ESCRITURA PÚBLICA MS INCORPORADORA



RepúblicasFederativasdosBrasil
EstadosdesSantasCatarina
MunicípiosesComarcasdesRiosdosSul
3ºsTABELIONATOsDEsNOTASsEsOFÍCIOsDEsPROTESTOS
YARAsCOSTAsTORQUATOs–sTabeliã

TRASLADO
Livro:sl31s
Folha:s31s-sF
sProtocolo:s29682
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

ESCRITURAs PÚBLICAs ALIENAÇÃOs FIDUCIÁRIAs DEs IMÓVEISs EMs GARANTIAs Es OUTRASsAVENÇAS.s Ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (01/11/2024), no 3º Tabelionato de Notas e de Protesto do Município e Comarca de Rio do Sul/SC, localizado na Rua Carlos Gomes, n. 105, sala 04, Centro, Rio do Sul/SC, CEP n. 89.160-051, perante mim, SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA, Escrevente Substituta, comparecem: como**s OUTORGANTEs DEVEDORA/FIDUCIANTE:s MSs INCORPORADORAs S/A**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **05.289.609/0001-46**, com sede na Alameda Bela Aliança, nº 250, Bairro Jardim América, nesta cidade de Rio do Sul/SC, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob NIRE 42300053597 em 03/09/2002, Estatuto Social datado de 20/06/2023, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20239135032, em 29/06/2023 e Ata da Assembleia Geral Ordinária, datada de 08/04/2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20244711160, em 16/04/2024, conforme Certidão Simplificada da JUCESC expedida em 18/10/2024, neste ato representada por sua diretora presidente **CARLAsTAYNARAsDEs BRITO**, de nacionalidade brasileira, nascida em 20/09/1994, filha de Izonir Mauricio de Brito e Roseli Ferrari de Brito, casada, engenharia civil, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05743845838, órgão emissor DETRAN/SC, expedida em 06/11/2017 onde consta ser portadora da cédula de identidade nº 4719910, órgão emissor SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 098.171.639-38, residente e domiciliada na Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175 - apto 1.604, Bairro Fazenda, Cidade de Itajaí/SC, com endereço eletrônico: carla@melchiorettosandri.com.br, a qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termo do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominada **DEVEDORAs** ou**s FIDUCIANTE** e como **OUTORGADAs CREDORAs FIDUCIÁRIA/SECURITIZADORA:s CANALs COMPANHIAs DEs SECURITIZAÇÃOsS/A.,** sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n° 41.811.375/0001-19, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conj. 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP, com seu Ato Constitutivo devidamente na registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/SP, sob NIRE nº 35300576535, em 09/09/2021, Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 21/01/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP, sob nº 122.896/22-1, em 04/03/2022 e Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19/02/2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP, sob nº 124.395/24-7, em 20/03/2024 e Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP datada de 25/10/2024, neste ato representada por sua Diretora de Compliance, **NATHALIAs MACHADOs LOUREIRO,** de nacionalidade brasileira, nascida em 12/11/1984, filha de Justino Luiz Correia Loureiro e Palmira Marques Machado Loureiro, casada, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05885371610, órgão emissor DETRAN/RJ, expedida em 13/04/2023 onde consta ser inscrita na OAB/RJ sob nº 169315, inscrita no CPF sob o nº 104.993.467-93, residente e domiciliada na Rua Manuel Guedes, nº 214, apto. 24,

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 7DXP5-YMHC6-JQCD6-ZL7DE





ESCRITURASPÚBLICAsDEsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIASDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Bairro Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP, a qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominada **FIDUCIÁRIA**. Sendo a Devedora e a Fiduciária adiante denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte". Pessoas reconhecidas como as próprias, face os documentos originais apresentados, e capazes de atuar e manifestar vontade, segundo juízo preliminar realizado (Art. 215, §1º, II, CC), do que dou fé. Então, pelas partes acima, me foi dito, que têm entre si justos e contratados esta Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições: - - -



(v) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Emissão", respectivamente), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada acima, ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");- - - -





e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.- - - - - -

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar a presente *Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"* ("Instrumento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES:- - - - - - - - - - - - - - - - - - -



Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, (i) as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"); (ii) as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 16 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série"); (iii) as Debêntures Terceira Série terão o prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série"); e (iv) as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 22 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Quarta Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as "Datas deVencimento");- - - - -

(viii) Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.15.1 da Escritura de Emissão;- - - -





Geografia e Estatística), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.14.1 da Escritura de Emissão; - - -



Tributos, "Resgate Antecipado"), nos termos previstos na Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão;- - - -

(xx) Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures serão vinculadas à emissão dos CRI da Securitizadora, sendo certo que os CRI refletirão os termos e condições dos Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura de Emissão) representados pelas CCI (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão. Os CRI serão objeto de Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes;- - - - - - - -

(xxi) Demais Características das Debêntures: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada nesta data.- - - - - - -





devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo ao presente instrumento.- - - -



Rio do Sul/SC, sob n. 62278 e inscrição imobiliária 01.16.001.0606, onde será construído o empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA" Bloco "A" e Bloco "B", cuja incorporação esta devidamente registrada sob n. R-2-63.550, no livro 2 de Registro Geral, no Ofício de Registro de Imóveis desta comarca de Rio do Sul/SC.- - - - - - - - - - -

c) **ums terreno,s sems benfeitorias,s situados nas Ruas Bernardinos Domingoss das Silva,s Bairros Gravatá,s zonas urbanas dos Munícipios des Navegantes/SC,s coms as áreas des 35.793,83s metross quadrados** com as seguintes medidas e confrontações: na frente que faz ao leste onde mede em linha quebrada, partindo de norte para sul 142,17 metros, sendo 19,98 metros com terras do Município de Navegantes (área verde nº 03 do loteamento Cátia), seguindo mais 10,00 metros com a Rua Alberto Werner, em seguida mais 48,35 metros com terras do Município de Navegantes (Área Verde nº 02 do loteamento Cátia), mais 10,00 metros com a Rua Antonio Adolfo Cabral, mais 28,00 metros, com terras do Município de Navegantes (Área Verde nº 01 do loteamento Cátia), desse ponto segue 25,84 metros com terras do Município de Navegantes (Área verde do loteamento São Cristóvão), desse ponto a segunda linha quebrada em ângulo reto na direção oeste, 34,66 metros com a Rua Ana Boss, em seguida a terceira linha quebra para sul 35,93 metros, sendo 10,00 metros com a Rua Ana Boss e 25,93 metros com mais terras do município de Navegantes (Área verde do loteamento São Cristóvão); e nos fundos que faz ao oeste, com o Ribeirão Guaporuma, onde mede 77,63 metros; estrema ao norte, com terras de Edison José Piccoli (Área "D"), onde mede 395,70 metros, extrema ao sul, onde mede em linha quebrada, partindo de leste para oeste, 19,58 metros com terras do Município de Navegantes (Área Verde do loteamento São Cristóvão), quebrando daí para norte, 101,54 metros, com a Rua G sem denominação oficial, Loteamento Jardim das Orquideas e terras de Empreendimentos Narciso Ltda (loteamento Jardim das Orquídeas), donde quebra em ângulo reto para oeste, 354,10 metros, sendo 156,00 metros com terras de Empreendimentos Narciso Ltda (loteamento Jardim das Orquídeas), seguindo mais 10,00 metros com o final da Rua Bento Seára Rebello, seguindo mais 188,10 metros, sendo 96,00 metros com terras de Empreendimentos Narciso Ltda (loteamento Jardim das Orquídeas), e 92,10 metros com terras do município de Navegantes (Área Verde do loteamento Jardim das Orquídeas)", **devidamentes matriculados sobs n.s 7.437,s averbadossobsnrs.sAV-2-AV-5-7.437sessregistradossobsnúmerosR-4-7.437,snoslivros2sdesRegistros Geral,s nos Ofícios des Registros des Imóveiss das cidades des Navegantes/SC.** Cadastrado junto a Prefeitura Municipal da cidade de Navegantes/SC, sob n. 89271 e inscrição imobiliária 01.03.034.0258.001.1, onde será construído o empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB - Torre A, Torre B, Torre C, Torre D, Torre E, Torre F, Torre G, Torre H, Torre I, Torre J, Torre K e Torre L, cuja incorporação esta devidamente registrada sob n. R-6-7.437, no livro 2 de Registro Geral, no Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Navegantes/SC.- - - - - - - - - -





ESCRITURASPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Manoel Furtuoso, por 61,00m em ambos os lados, e, 34,00m nos fundos com Darci José Reis, confrontando, do lado direito com Manoel Antonio da Silva e do lado esquerdo com José Gilson Leal, **devidamentesmatriculadossobsn.s25.277sessregistradossobsnúmerosR-4-25.277,snoslivros2sdes RegistrosGeral,snosOfíciosdesRegistrosdesImóveissdascomarcasdesTijucas/SC.** Cadastrado junto a Prefeitura Municipal da cidade de Tijucas/SC, sob n. inscrição imobiliária 01.05.001.0291.000.000, onde será construído o empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO MS TROPICALE RESIDENCE, cuja incorporação esta devidamente registrada sob n. R-6-25.277, no livro 2 de Registro Geral, no Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Tijucas/SC. - - - - - - - - - - - - - - - - -

3.2. Para fins do presente instrumento, as Unidades integram a definição de Imóveis.- - - - - - - - - - - -

3.3. Em razão da Alienação Fiduciária ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Imóveis é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Alienação Fiduciária. - - - - - - - - - - - - - - - - -

3.4 Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, o Imóvel está perfeitamente descrito e confrontado e as unidades futuras mencionadas na Cláusula 3 deste instrumento, sendo certo que a propriedade do Imóvel e das Unidades Futuras é de titularidade da Fiduciante conforme matrícula descrita na Cláusula 3 deste instrumento.- - - - - - - - - - - - - - - - -



elencadas nos itens anteriores.- - - -



ESCRITURASPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Ordinária, datada de 08/04/2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20244711160, em 16/04/2024, conforme Certidão Simplificada da JUCESC expedida em 18/10/2024, neste ato representada por sua diretora presidente **CARLAs TAYNARAs DEs BRITO**, de nacionalidade brasileira, nascida em 20/09/1994, filha de Izonir Mauricio de Brito e Roseli Ferrari de Brito, casada, engenharia civil, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05743845838, órgão emissor DETRAN/SC, expedida em 06/11/2017 onde consta ser portadora da cédula de identidade nº 4719910, órgão emissor SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 098.171.639-38, residente e domiciliada na Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175 - apto 1.604, Bairro Fazenda, Cidade de Itajaí/SC, por este ato, em caráter irrevogável e irretratável, constitui e nomeia **CANALsCOMPANHIAsDEsSECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomar quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação a "*Escritura Pública Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", datado de 01 de novembro de 2024, celebrado entre a Outorgante, na qualidade de fiduciante, e a Outorgada, na qualidade de fiduciária ("Contrato"), para: (i) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à regularização e ao registro do Contrato e proceder às demais formalidades previstas no Contrato, podendo praticar todos e quaisquer atos necessários para a constituição da garantia, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, assinar formulários, fazer requerimentos, apresentar petições, retirar formulários de exigência e atos registrados, bem como quaisquer outros atos necessários à obtenção do registro deste instrumento com a finalidade de fazer constar o ônus constituído ou a transferência da propriedade plena dos Imóveis em caso de excussão da garantia, nas hipóteses e na forma do Contrato; (ii) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação ao Imóvel; (iii) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação da garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado; (iv) conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato; (v) obter os registros aplicáveis, preservar a eficácia do Contrato e excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da garantia constituída em favor da Outorgada, receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome da Outorgante; (vi) na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou de qualquer ato que implique a perda desse pela Outorgante, nos termos do Contrato, receber, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, os valores da indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente do saldo devedor das Obrigações Garantidas, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido, inclusive substabelecer, sem reserva, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados; (vii) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir, conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato; (viii) assinar todos e

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 7DXP5-YMHC6-JQCD6-ZL7DE



quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Imóveis, conforme aplicável, observada a legislação aplicável e os procedimentos de excussão da garantia previsto no Contrato; (ix) representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados; e (x) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente para fins de registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão da garantia, que poderá ser substabelecido para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas no Contrato, relativamente aos procedimentos de registro de garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.- - - -





rogada de todos e quaisquer valores que vierem a ser pagos oriundos de indenização referente ao Imóvel, ficando a Fiduciária, por este instrumento, de forma irrevogável e irretratável, investida dos poderes para receber os referidos valores, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, nos termos da Procuração, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este instrumento.- -

4.7.2. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, ou por seu cessionário, a justa e prévia indenização for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante no prazo de 02 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento do valor pela Fiduciária; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando aFiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

4.7.3. A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, sem reserva, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, nos termos da Procuração.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



Fiduciária da respectiva Unidade, por meio do envio de carta de liberação e baixa do referido gravame, devidamente assinada, para a Fiduciante no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento de liberação. -

4.7.7. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por Adquirentes por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária sobre a respectiva Unidade, a Fiduciária poderá anuir com a liberação, desde que a Fiduciária compareça como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda em caráter definitivo da Unidade bem como, a Conta do Patrimônio Separado indicada no respectivo contrato de financiamento como única conta destino do respectivo repasse, sendo que, os recursos daí decorrentes deverão ser destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão e nos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão). - - - - - - - - - - - - - -

4.7.7.1. Caso a Securitizadora constate a não realização do repasse nos termos da Cláusula 4.7.7 acima, independentemente de se tratar ou não de erro sistêmico ou falha operacional no repasse dos valores à Conta do Patrimônio Separado, pela instituição financeira utilizada pelo respectivo Adquirente, sem prejuízo do disposto na Cláusula "4.7.4", a Fiduciante se compromete a aportar o montante correspondente na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Fiduciante de notificação da Securitizadora nesse sentido, sob pena de incorrer em pagamentos de Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão) até a data do efetivo repasse e, caso o repasse não seja realizado, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





Documentos da Operação, ou prazo menor seja determinado por qualquer autoridade administrativa competente. - - -



informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão promoverá a intimação por edital, publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias, em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital; (v) é responsabilidade da Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio; (vi) presume-se que a Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local dos Imóveis nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o Fiduciante ter fornecido contato eletrônico no Contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia; (vii) para fins do disposto nesta Cláusula, considera-se lugar inacessível: (i) aquele em que funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação; (viii) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso "ii", a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.- - - -





facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia. -

6.9. A Fiduciante se compromete a enviar à Fiduciária, em caso de eventual execução, a comprovação de que está cumprindo com as legislações ambientais, tanto no âmbito legal como infralegal, em todas as esferas, sejam elas municipais, estaduais e federais, inclusive via laudos para essa comprovação, caso necessário, ficando desde já responsável pelas despesas necessárias para essa comprovação, e caso não arque com essas despesas, a Fiduciária fica desde já autorizada a realizar os pagamentos necessários com recursos do Patrimônio Separado para posteriormente ser reembolsada pela Fiduciante. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



posse dos Imóveis ao respectivo licitante vencedor. - - -





disciplinado na Cláusula 7.4 abaixo, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e (ii) caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total atualizado da dívida e Despesas, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade dos Imóveis e exonerada da obrigação constante do parágrafo 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97. Se o valor de arrematação não for suficiente para o pagamento integral da dívida, das Despesas e dos Encargos, a Fiduciante permanecerá obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e excussão das Garantias. Para efeito de cálculo do saldo remanescente, será deduzido o valor correspondente ao valor da dívida, acrescido das Despesas, devidamente atualizado. - - - - - - - -

7.4. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e não houver saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante no prazo de 5 (cinco) dias a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.-

7.4.1. A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais. -

7.4.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 7.3 deste Instrumento, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 4° do artigo 27 da Lei nº 9.514. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





7.8. A Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.3 acima em caso de excussão de presente garantia. - - -





existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer Ônus, restrição ou condição, de acordo com os termos deste Instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação; (ii) não praticar qualquer ato que afete a validade e/ou eficácia deste Instrumento, e/ou dos demais Documentos da Operação; (iii) reembolsar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, por todos os custos e despesas comprovadamente incorridos em averbações, registros e anotações previstos em lei ou no presente Instrumento; (iv) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar esta Alienação Fiduciária, bem como informar imediatamente à Securitizadora, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas; (v) não alienar, vender, ceder, transferir, seja qual for a forma, total ou parcialmente, nem constituir qualquer Ônus sobre os Imóveis e as Unidades, com exceção daqueles já previstos neste Instrumento ou na Escritura de Emissão; (vi) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) a esta Alienação Fiduciária, ou seja, toda ação ou omissão por parte da Fiduciante, ou ainda, ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, que possa ensejar qualquer Efeito Adverso Relevante na capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Instrumento, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; (vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nas Cláusulas 6 e 7 deste Instrumento, relativamente à excussão desta Alienação Fiduciária; (viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas respectivas obrigações decorrentes deste Instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes da legislação aplicável à Fiduciante, observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento de legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura;(ix) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas aos Imóveis, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso; (x) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar qualquer Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita; (xi) informar no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, à Fiduciária detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete os Imóveis e/ou as Unidades; (xii) exceto conforme previsto neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, em especial a autorização prévia da Fiduciária para comercialização das Unidades, não prometer, vender, ceder, transferir a titularidade, ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Imóveis, enquanto estiver sujeito ao presente Instrumento, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária; e (xiii) em até 30 (trinta) dias após a conclusão da obra do Empreendimento Imobiliário, apresentar a matrícula atualizada do Imóvel evidenciando a extinção do patrimônio de afetação do Empreendimento Imobiliário.- -

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS:- -

10.1. Declarações e Garantias. Em adição às declarações e garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciante declara que: (i) está devidamente

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 7DXP5-YMHC6-JQCD6-ZL7DE





autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Instrumento, à constituição da Alienação Fiduciária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da emissão das Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto; (ii) a celebração, os termos e condições deste Contrato, da outorga da Alienação Fiduciária e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o seu contrato social; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte, ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo que possua, com exceção da Alienação Fiduciária ora constituída; (e) não infringem qualquer disposição legal ouregulamentar a que está sujeita e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos; (iii) é a única e legítima proprietária, possuidora, beneficiária e titular dos Imóveis, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela presente Alienação Fiduciária), não existindo contra a Fiduciante qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) (a) prejudicar ou invalidar esta Alienação Fiduciária, (b) causar um Efeito Adverso Relevante e/ou (c) comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do objeto social da Fiduciante; (iv) os termos deste Instrumento não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Fiduciante, ou quaisquer de seus bens e propriedades; (v) este Instrumento constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; (vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Instrumento, ou à consumação das operações aqui previstas; (vii) as declarações e garantias prestadas neste Instrumento são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Instrumento e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; (viii) é e será a legítima detentora das Unidades, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade e autenticidade da Alienação Fiduciária destas nos termos deste Instrumento; (ix) a presente Alienação Fiduciária não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015,

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 7DXP5-YMHC6-JQCD6-ZL7DE





conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; (x) não pesam sobre os Imóveis quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública; (xi) não existem débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia; (xii) cumpre a legislação ambiental, de resíduos sólidos, recursos hídricos, saneamento básico, flora e fauna, incluindo obrigações de cunho federal, estadual e municipal, atendendo, adicionalmente, a todas as condicionantes que sejam exigidas pelos órgãos ambientais, principalmente aquelas previstas no âmbito dos processos de licenciamento e/ou autorização para manejo ambiental e/ou operação de atividade potencialmente poluidora; e (xiii) os Imóveis e as Unidades não se qualificam como bens de capital essencial às atividades da Fiduciante.- - - -





Obrigações Garantidas.- - - -





direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da outra Parte.- - - -



15.10.1. A Fiduciante se obriga a manter a Procuração válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. - - -



patrimônio de afetação, na matrícula 63.550, ambas do Ofício de Registro de Imóveis desta comarca de Rio do Sul/SC; o AV-7 averbação do patrimônio de afetação, na matrícula 7.437 do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Navegantes/SC e o AV-7 averbação do patrimônio de afetação, na matrícula 25.277 do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Tijucas/SC, dos quais a credora tem ciência (Art. 1º, §3º, Decreto 93.240/1986); DOCUMENTAÇÃO: Além dos documentos pessoais das partes já descritos acima, cujos originais foram apresentados a esta serventia, também foram colhidos os seguintes documentos: Certidões do Imóvel: a) Certidão Negativa de Débito do imóvel sob o nr. 60053/2024, emitida em 29/10/2024, válida por 30 dias após a data de emissão, emitida pelo Município de Rio do Sul/SC, referente o imóvel da matrícula 18922; b) Certidão Negativa de Débito do imóvel sob o nr. 60054/2024, emitida em 29/10/2024, válida por 30 dias após a data de emissão, emitida pelo Município de Rio do Sul/SC, referente o imóvel da matrícula 63550; c) Certidão Negativa de Débitos sob o nr. 65248, emitida em 29/10/2024, válida até 28/12/2024, emitida pelo Município de Navegantes/SC, referente o imóvel da matrícula 7.437; d) Certidão Negativa de Imóvel sob o nr. 22804/2024, emitida em 29/10/2024, válida por 60 dias a contar da data de sua expedição, emitida pelo Município de Tijucas/SC, referente o imóvel da matrícula 25.277; e) Certidão de Inteiro Teor, Positiva de Ônus e Negativas de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias com relação a matrícula n. 18922, emitida em 28/10/2024, pelo Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Rio do Sul/SC; f) Certidão de Inteiro Teor, Positiva de Ônus e Negativas de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias com relação a matrícula n. 63.550, emitida em 28/10/2024, pelo Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Rio do Sul/SC; g) Certidão de Inteiro Teor, Positiva de Ônus e Negativas de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias com relação a matrícula n. 7.437, emitida em 28/10/2024, pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes/SC; h) Certidão de Inteiro Teor com relação a matrícula n. 25.277 emitida em 18/10/2024, pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas/SC; Certidões da Fiduciante: a) Certidão Negativa de Débitos Estaduais sob o n. 240140325269042, emitida em 15/10/2024; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº 94A1.4D4C.8D58.A6C7, emitida em 15/10/2024; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob o n. 70676199/2024, emitida em 15/10/2024. A Credora dispensa a apresentação da certidão negativa de débitos municipais, em nome da Fiduciante, isentando esta serventia de qualquer responsabilidade. DO ESTADO CIVIL E CAPACIDADE: As partes declaram, por fim, que mantém o estado civil mencionado acima, consubstanciado em suas certidões de registro civil, e que possuem capacidade civil plena; f) DO CONTRATO SOCIAL: Pelos representante das pessoas jurídicas foi declarado que o ato societário apresentado é vigente, não havendo nenhuma outra alteração posterior a ele, responsabilizando-se civil e criminalmente por esta declaração. Então pelas partes, me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos, por se achar a mesma de inteiro e pleno acordo com o ajustado e contratado entre si. Isenta a Declaração sobre Operações Imobiliárias DOI. CNIB E DOI: Em cumprimento ao que dispõe o Provimento n. 39/2014, por ocasião da lavratura, foi realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Data: 31/10/2024 às 13:02:40 - Hash: 90ab.f01c.cd57.d44b. 2aab.15dc.6634.ff39.e2f6.7c4d - CPF/CNPJ: 05.289.609/0001-46 - Nome: MS INCORPORADORA SA - Negativo. Isenta a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS: As partes e demais comparecentes estão cientes e consentem com que todos os dados e informações de caráter pessoal, em especial os dados pessoais sensíveis, serão

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 7DXP5-YMHC6-JQCD6-ZL7DE



utilizados em conformidade a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD) e com os atos normativos relacionados, visando a garantir a proteção, a privacidade e a segurança das informações dos envolvidos. Foram cumpridas, ainda, as disposições do relativas a pratica de atos eletrônicos, em especial aquelas previstas no Art. 286 do Provimento n. 149/CNJ, tendo as partes expressamente concordado e optado pela realização do presente ato de forma híbrida. DO ENCERRAMENTO: Certifico, por fim, que foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal n. 7.433/1985 e demais regulamentações pertinentes à prática deste ato. Os documentos apresentados para a lavratura do presente ato encontram-se arquivados por meio de fotocópia (Art. 265 do CNCGJ/SC). ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS, pediram que lhes lavrasse esta escritura que, lida perante as partes e achada conforme, foi aceita em tudo por aqueles que reciprocamente a outorgaram e assinam comigo. Ficam dispensadas as testemunhas (Art. 215, §5º, CC). Eu, SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA, ESCREVENTE SUBSTITUTA, que lavrei, digitei, subscrevi, assino e dou fé.Assinam o ato MS INCORPORADORA S/A. Outorgante Devedora (Representante) CARLA TAYNARA DE BRITO, CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Outorgada Credora (Representante) NATHALIA MACHADO LOUREIRO. Nada mais, traslada em seguida. Porto por fé que o presente traslado é cópia fiel do ato lavrado por este serviço notarial. Observação: Eventualmente, a quantidade de folhas do livro e traslado podem divergir, pois o livro dependerá do número de partes envolvidas no ato e o traslado dependerá da quantidade de selos utilizados, onde os mesmo saem impressos ao final do traslado. **Emolumentos:s Escriturascomsvalor:sR$s5.199,39s+sEscriturascomsvalor:s(integral)s5.199,39s+sEscriturascoms valor:s(integral)s4.655,19s+sEscriturascomsvalor:s(integral)s4.355,19s+sFRJsR$s4.411,70s(22,73%s des5.199,39,ssendo:sFUPESC:s24,42%;sOAB,sPeritossesAssistência:satés24,42%;sFEMR/MPSC:s 4,88%;sRessarcimentosdesAtossIsentossesAjudasdesCusto:s26,73%;sTJSC:s19,55%s+sISSsR$s 485,23s=sTotalsR$s24.306,09.sBaseslegal:sLCs755/2019sTabsIs–s2,sLCs755/2019sTabsIs–s2,sLCs 755/2019sTabsIs–s2,sLCs755/2019sTabsIs–s2**

Rio do Sul - SC, 01 de novembro de 2024.

Assinado digitalmente por:
SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
CPF: 003.711.009-84
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 01/11/2024 15:17:58 -03:00

SUYANsCARLAsDAsSILVAsSILVEIRA
EscreventesSubstituta

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 7DXP5-YMHC6-JQCD6-ZL7DE



Livro:s131
Folha:s45s-sV
sProtocolo:s29682
DatasProt.:s31/10/2024
TRASLADO

ESCRITURASsPÚBLICAsDEsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GVM31535-HOQH
Confira os dados em:
www.tjsc.jus.br/selo

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 7DXP5-YMHC6-JQCD6-ZL7DE



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 7DXP5-YMHC6-JQCD6-ZL7DE

Matrícula Notarial Eletrônica: 104679.2024.11.01.00000323-26

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA (CPF 003.711.009-84) em 01/11/2024 15:17

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/7DXP5-YMHC6-JQCD6-ZL7DE





ANEXO XIV

ESCRITURA PÚBLICA MS PEREQUÊ





RepúblicasFederativasdosBrasil
EstadosdesSantasCatarina
MunicípiosesComarcasdesRiosdosSul
3ºsTABELIONATOSDEsNOTASsEsOFÍCIOSDEsPROTESTOS
YARAsCOSTAsTORQUATOs–sTabeliã

TRASLADO
Livro:s130s
Folha:s281s-sF
sProtocolo:s29679
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

ESCRITURAs PÚBLICAs ALIENAÇÃOs FIDUCIÁRIAs DEs IMÓVEISs EMs GARANTIAs Es OUTRASsAVENÇAS.s Ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (01/11/2024), no 3º Tabelionato de Notas e de Protesto do Município e Comarca de Rio do Sul/SC, localizado na Rua Carlos Gomes, n. 105, sala 04, Centro, Rio do Sul/SC, CEP n. 89.160-051, perante mim, SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA, Escrevente Substituta, comparecem: como**s OUTORGANTEs DEVEDORA:s MSs INCORPORADORAs S/A**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **05.289.609/0001-46**, com sede na Alameda Bela Aliança, nº 250, Bairro Jardim América, nesta cidade de Rio do Sul/SC, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob NIRE 42300053597 em 03/09/2002, Estatuto Social datado de 20/06/2023, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20239135032, em 29/06/2023 e Ata da Assembleia Geral Ordinária, datada de 08/04/2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20244711160, em 16/04/2024, conforme Certidão Simplificada da JUCESC expedida em 18/10/2024, neste ato representada por sua diretora presidente **CARLAsTAYNARAsDEsBRITO**, de nacionalidade brasileira, nascida em 20/09/1994, filha de Izonir Mauricio de Brito e Roseli Ferrari de Brito, casada, engenharia civil, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05743845838, órgão emissor DETRAN/SC, expedida em 06/11/2017 onde consta ser portadora da cédula de identidade nº 4719910, órgão emissor SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 098.171.639-38, residente e domiciliada na Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175 - apto 1.604, Bairro Fazenda, Cidade de Itajaí/SC, com endereço eletrônico: carla@melchiorettosandri.com.br, a qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termo do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominada **DEVEDORA**; como **OUTORGANTEs FIDUCIANTE:s MSs PEREQUÊs HOMEs PARKsEMPREENDIMENTOSsLTDA.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o n° **35.298.161/0001-98,s**com**s**sede na Alameda Bela Aliança, nº 250, sala 06, Bairro Jardim América, nesta cidade de Rio do Sul/SC, conforme Contrato Social devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob NIRE 42206015636 em 24/10/2019 e Contrato da 4ª Alteração Contratual Consolidada datada de 24/03/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob n. 20226002691 em 25/03/2022 e Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC expedida em 18/10/2024, neste ato representada pelos não sócios**s ALEXANDREs MELCHIORETTO**, de nacionalidade brasileira, nascido em 24/05/1974, filho de Renato Melchioretto e Vera Lucia Scheller Melchioretto, casado, engenheiro civil, portador da carteira nacional de habilitação nº 02322577268, órgão emissor DETRAN/SC, expedida em 01/10/2021 onde consta ser portador da cédula de identidade nº 2254779, órgão emissor SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na Rua Pedro Moretto, nº 156, Centro, Cidade de Rio do Sul/SC, o qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ e **MARCOSsMELCHIORETTO**, de nacionalidade brasileira, nascido em



31/01/1978, filho de Renato Melchioretto e Vera Lucia Scheller Melchioretto, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 2.259.860-0, órgão emissor SSP/SC, expedida em 27/02/2008, inscrito no CPF sob o nº 970.159.629-34, residente e domiciliado na Rua 3614, n. 10, apto. 1101, centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, o qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominadas **FIDUCIANTE** e como **OUTORGADAS CREDORAS FIDUCIÁRIA/SECURITIZADORA: CANAL COMPANHIAS DE SECURITIZAÇÃO S/A.,** sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n° 41.811.375/0001-19, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conj. 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP, com seu Ato Constitutivo devidamente na registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/SP, sob NIRE nº 35300576535, em 09/09/2021, Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 21/01/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP, sob nº 122.896/22-1, em 04/03/2022 e Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19/02/2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP, sob nº 124.395/24-7, em 20/03/2024 e Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP datada de 25/10/2024, neste ato representada por sua Diretora de Compliance, **NATHALIA MACHADO LOUREIRO,** de nacionalidade brasileira, nascida em 12/11/1984, filha de Justino Luiz Correia Loureiro e Palmira Marques Machado Loureiro, casada, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05885371610, órgão emissor DETRAN/RJ, expedida em 13/04/2023 onde consta ser inscrita na OAB/RJ sob nº 169315, inscrita no CPF sob o nº 104.993.467-93, residente e domiciliada na Rua Manuel Guedes, nº 214, apto. 24, Bairro Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP, a qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominada **FIDUCIÁRIA**. Sendo a Devedora, Fiduciante e a Fiduciária adiante denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte". Pessoas reconhecidas como as próprias, face os documentos originais apresentados, e capazes de atuar e manifestar vontade, segundo juízo preliminar realizado (Art. 215, §1º, II, CC), do que dou fé. Então, pelas partes acima, me foi dito, que têm entre si justos e contratados esta Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições: - - -



Emissão), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");- - - - - - - - -

(iii) em 25 de outubro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03 e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individualmente e indistintamente, as "CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada como instituição custodiante das CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;- - - - - - - -





ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo/SC, no qual será construído determinado empreendimento imobiliário, conforme descrito na Cláusula 3 neste instrumento; - - - - - - - - - - - - -

(viii) as futuras unidades autônomas do respectivo Empreendimento Imobiliário ("Unidades") serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos instrumentos de compra e venda (respectivamente, "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda");- - - - - - - - -

(ix) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente o Imóvel e as respectivas Unidades;- -

(x) para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": (i) a Escritura de Emissão; (ii) o documento de aceitação da Oferta; (iii) os Instrumentos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização);- - - - -

(xi) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.- - - - - -

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar a presente *Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"* ("Instrumento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



(xiii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") na Data de Emissão;- -

(xiv) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo (i) 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; (ii) 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; (iii) 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial; -

(iv) Número da Emissão: a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Devedora;- - - - - - - - - - - -

(xv) Séries: As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo: (i) a primeira Série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; (ii) a segunda Série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; (iii) a terceira Série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e (iv) a quarta Série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série".;- - - - - - - - - - -

(xvi) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão");- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





Escritura de Emissão;- - - -



pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e (ii) multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");- -

(xvii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), a qualquer tempo, a contar da respectiva Data de Emissão da Série, desde que observado o disposto na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão;- -

(xviii) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: A Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos previstos na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão;- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"). - - -



unidades futuras mencionadas na Cláusula 3 deste instrumento, sendo certo que a propriedade do Imóvel e das Unidades Futuras é de titularidade da Fiduciante conforme matrícula descrita na Cláusula 3 deste instrumento.- - - -



Úteis do seu pedido.- - - -



sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomar quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação a "*Escritura Pública Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", datada de 01 de novembro de 2024, celebrado entre a Outorgante, na qualidade de fiduciante, e a Outorgada, na qualidade de fiduciária ("Contrato"), para: (i) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à regularização e ao registro do Contrato e proceder às demais formalidades previstas no Contrato, podendo praticar todos e quaisquer atos necessários para a constituição da garantia, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, assinar formulários, fazer requerimentos, apresentar petições, retirar formulários de exigência e atos registrados, bem como quaisquer outros atos necessários à obtenção do registro deste instrumento com a finalidade de fazer constar o ônus constituído ou a transferência da propriedade plena dos Imóveis em caso de excussão da garantia, nas hipóteses e na forma do Contrato; (ii) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação ao Imóvel; (iii) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação da garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado; (iv) conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato; (v) obter os registros aplicáveis, preservar a eficácia do Contrato e excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da garantia constituída em favor da Outorgada, receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome da Outorgante; (vi) na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou de qualquer ato que implique a perda desse pela Outorgante, nos termos do Contrato, receber, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, os valores da indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente do saldo devedor das Obrigações Garantidas, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido, inclusive substabelecer, sem reserva, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados; (vii) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir, conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato; (viii) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Imóveis, conforme aplicável, observada a legislação aplicável e os





procedimentos de excussão da garantia previsto no Contrato; (ix) representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados; e (x) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente para fins de registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão da garantia, que poderá ser substabelecido para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas no Contrato, relativamente aos procedimentos de registro de garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.- - - -



pela Fiduciária; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando aFiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

4.7.3. A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, sem reserva, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, nos termos da Procuração.- - - - - - - - - - - - - - - - -





4.7.7. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por Adquirentes por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária sobre a respectiva Unidade, a Fiduciária poderá anuir com a liberação, desde que a Fiduciária compareça como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda em caráter definitivo da Unidade bem como, a Conta do Patrimônio Separado indicada no respectivo contrato de financiamento como única conta destino do respectivo repasse, sendo que, os recursos daí decorrentes deverão ser destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão e nos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão). - - - - - - - - - - - - - -

4.7.7.1. Caso a Securitizadora constate a não realização do repasse nos termos da Cláusula 4.7.7 acima, independentemente de se tratar ou não de erro sistêmico ou falha operacional no repasse dos valores à Conta do Patrimônio Separado, pela instituição financeira utilizada pelo respectivo Adquirente, sem prejuízo do disposto na Cláusula "4.7.4", a Fiduciante se compromete a aportar o montante correspondente na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Fiduciante de notificação da Securitizadora nesse sentido, sob pena de incorrer em pagamentos de Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão) até a data do efetivo repasse e, caso o repasse não seja realizado, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. - - - - - - - - - - - - -





TRASLADO
Livro:s130s
Folha:s288s-sF
sProtocolo:s29679
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Instrumentos de Garantia foram estruturados de forma a estabelecerem disposições complementares entre si no tocante às respectivas garantias por meio deles constituídas.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

6. MORA E INADIMPLEMENTO:- -

6.1. Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 1 (um) Dia Útil, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária, com relação aos Imóveis (ou as Unidades, conforme o caso) objeto desta Alienação Fiduciária, por meio de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei nº 9.514. -

6.2. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor de principal, conforme referido acima, acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.- - - -

6.3. O simples pagamento das Obrigações Garantidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, permanecendo a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

6.4. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos: - - - - - - - - - -

(i) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais; (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizam os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente por um representante legal da Fiduciante; (iii) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos dos Imóveis da Fiduciante ou o funcionário da portaria dos Imóveis, conforme o caso, responsável pelo recebimento de correspondências, caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei nº 9.514; (iv) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou não acessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital, publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias, em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital; (v) é responsabilidade da





Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio; (vi) presume-se que a Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local dos Imóveis nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o Fiduciante ter fornecido contato eletrônico no Contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia; (vii) para fins do disposto nesta Cláusula, considera-se lugar inacessível: (i) aquele em que funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação; (viii) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso "ii", a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.- - - -



pagamentos necessários com recursos do Patrimônio Separado para posteriormente ser reembolsada pela Fiduciante. - - -





Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas; (b) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso; (c) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso, e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (d) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor do Imóvel ou ao valor venal de referência utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventuais adquirentes dos Imóveis em leilão), vier a ser imitida na posse dos Imóveis; a desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (e) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (f) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (g) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; (h) custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e (i) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária. (iii) "Despesas" são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros: (a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; (c) a comissão do leiloeiro; (d) empresa avaliadora de imóveis; e (e) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária. (iv) "Encargos" compreende os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais. - - - - - - - - - - - - - - - -

7.3. No segundo leilão, observado o disposto nos incisos (iii) e (iv) da Cláusula 7.1 deste Instrumento: (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos incisos (c) e (d) da Cláusula 7.2 acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado na Cláusula 7.4 abaixo, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e (ii) caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total atualizado da dívida e Despesas, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade dos Imóveis e exonerada da obrigação constante do parágrafo 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97. Se o valor de arrematação não for suficiente para o pagamento integral da dívida, das Despesas e dos Encargos, a Fiduciante permanecerá obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e excussão das Garantias. Para efeito de cálculo do saldo remanescente, será deduzido o valor correspondente ao valor da dívida, acrescido das Despesas, devidamente atualizado. - - - - - - - -

7.4. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e não houver saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da



Fiduciante no prazo de 5 (cinco) dias a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.-

7.4.1. A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais. -

7.4.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 7.3 deste Instrumento, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 4° do artigo 27 da Lei nº 9.514. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





e dois mil reais) ao Imóvel, conforme individualizado e detalhado na cláusula 3 deste instrumento ("Valor Mínimo"), para efeito de venda em leilão público e fins do disposto no inciso "x" do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"). O referido valor foi baseado no laudo de avaliação elaborado por Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda. em 11 de outubro de 2024 ("Laudos de Avaliação").- - - - - - - - - - - - -

8.2. Os Laudos de Avaliação serão atualizados anualmente, às expensas da Devedora, por quaisquer uma das seguintes empresas Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio E Engenharia Ltda.; Dexter Engenharia Ltda. Ou Binswanger Brazil - Consultoria Imobiliária ("Avaliadores Autorizados"), devendo a Devedora disponibilizar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, os Laudos de Avaliação atualizados até o dia 31 dia do mês de outubro de cada ano.- - - -

8.3. Caso o valor de liquidação forçada obtido com os Laudos de Avaliação atualizados nos termos da Cláusula 8.2 acima seja inferior aos utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.- - - - - - - - - - - -



ainda, ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, que possa ensejar qualquer Efeito Adverso Relevante na capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Instrumento, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; (vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nas Cláusulas 6 e 7 deste Instrumento, relativamente à excussão desta Alienação Fiduciária; (viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas respectivas obrigações decorrentes deste Instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes da legislação aplicável à Fiduciante, observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento de legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura;(ix) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas aos Imóveis, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso; (x) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar qualquer Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita; (xi) informar no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, à Fiduciária detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete os Imóveis e/ou as Unidades; (xii) exceto conforme previsto neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, em especial a autorização prévia da Fiduciária para comercialização das Unidades, não prometer, vender, ceder, transferir a titularidade, ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Imóveis, enquanto estiver sujeito ao presente Instrumento, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária; e (xiii) em até 30 (trinta) dias após a conclusão da obra do Empreendimento Imobiliário, apresentar a matrícula atualizada do Imóvel evidenciando a extinção do patrimônio de afetação do Empreendimento Imobiliário.- - - -





qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo que possua, com exceção da Alienação Fiduciária ora constituída; (e) não infringem qualquer disposição legal ouregulamentar a que está sujeita e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos; (iii) é a única e legítima proprietária, possuidora, beneficiária e titular dos Imóveis, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela presente Alienação Fiduciária), não existindo contra a Fiduciante qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) (a) prejudicar ou invalidar esta Alienação Fiduciária, (b) causar um Efeito Adverso Relevante e/ou (c) comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do objeto social da Fiduciante; (iv) os termos deste Instrumento não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Fiduciante, ou quaisquer de seus bens e propriedades; (v) este Instrumento constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; (vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Instrumento, ou à consumação das operações aqui previstas; (vii) as declarações e garantias prestadas neste Instrumento são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Instrumento e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; (viii) é e será a legítima detentora das Unidades, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade e autenticidade da Alienação Fiduciária destas nos termos deste Instrumento; (ix) a presente Alienação Fiduciária não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; (x) não pesam sobre os Imóveis quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública; (xi) não existem débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia; (xii) cumpre a legislação ambiental, de resíduos sólidos, recursos hídricos, saneamento básico, flora e fauna, incluindo obrigações de cunho federal, estadual e municipal, atendendo, adicionalmente, a todas as condicionantes que sejam exigidas pelos órgãos ambientais, principalmente aquelas previstas no âmbito dos processos de licenciamento e/ou autorização para manejo ambiental e/ou operação de atividade potencialmente poluidora; e (xiii) os Imóveis e as Unidades não se qualificam como bens de





capital essencial às atividades da Fiduciante.- - - -





14.1. Endereços. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Instrumento deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:- -

Para a Credora Fiduciária: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010 - CEP 04538-001, São Paulo – SP - At.: Nathalia Machado / Amanda Martins - Tel.: (11) 3045-8808 - E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br; - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



15.6.1. Em regime de exceção à regra da Cláusula 15.6 acima, este Instrumento poderá ser alterado, independentemente de deliberação de assembleia especial de Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente: (i) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) de alterações a este Instrumento e/ou aos demais Documentos da Operação, já expressamente permitidas nos termos dos respectivos contratos; (iii) de alterações a este Instrumento e/ou demais Documentos da Operação, em razão de exigências formuladas por autoridades administrativas; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora. - - -





de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela. - - - - - - - - - - - - - - -

15.11.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento. -

15.12. As Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.-

16. LEGISLAÇÃO E FORO:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



RepúblicasFederativasdosBrasil
EstadosdesSantasCatarina
MunicípiosesComarcasdesRiosdosSul
3ºsTABELIONATOSDEsNOTASsEsOFÍCIOSDEsPROTESTOS
YARAsCOSTAsTORQUATOs–sTabeliã

TRASLADO
Livro:s130s
Folha:s294s-sF
sProtocolo:s29679
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº 387C.CCD6.1904.1D7A, emitida em 29/10/2024; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob o n. 75104151/2024, emitida em 29/10/2024. DO ESTADO CIVIL E CAPACIDADE: As partes declaram, por fim, que mantém o estado civil mencionado acima, consubstanciado em suas certidões de registro civil, e que possuem capacidade civil plena; f) DO CONTRATO SOCIAL: Pelos representante das pessoas jurídicas foi declarado que o ato societário apresentado é vigente, não havendo nenhuma outra alteração posterior a ele, responsabilizando-se civil e criminalmente por esta declaração. Então pelas partes, me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos, por se achar a mesma de inteiro e pleno acordo com o ajustado e contratado entre si. Isenta a Declaração sobre Operações Imobiliárias DOI. CNIB E DOI: Em cumprimento ao que dispõe o Provimento n. 39/2014, por ocasião da lavratura, foi realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Data: 31/10/2024 às 11:19:10 - Hash: 2ec8.0892.b36e.7b17.62c9.7e9b.4541.2755. 9adc.67b1 - CPF/CNPJ: 35.298.161/0001-98 - Nome: MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA. - Negativo. Isenta a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS: As partes e demais comparecentes estão cientes e consentem com que todos os dados e informações de caráter pessoal, em especial os dados pessoais sensíveis, serão utilizados em conformidade a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD) e com os atos normativos relacionados, visando a garantir a proteção, a privacidade e a segurança das informações dos envolvidos. Foram cumpridas, ainda, as disposições do relativas a pratica de atos eletrônicos, em especial aquelas previstas no Art. 286 do Provimento n. 149/CNJ, tendo as partes expressamente concordado e optado pela realização do presente ato de forma híbrida. DO ENCERRAMENTO: Certifico, por fim, que foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal n. 7.433/1985 e demais regulamentações pertinentes à prática deste ato. Os documentos apresentados para a lavratura do presente ato encontram-se arquivados por meio de fotocópia (Art. 265 do CNCGJ/SC). ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS, pediram que lhes lavrasse esta escritura que, lida perante as partes e achada conforme, foi aceita em tudo por aqueles que reciprocamente a outorgaram e assinam comigo. Ficam dispensadas as testemunhas (Art. 215, §5º, CC). Eu, SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA, ESCREVENTE SUBSTITUTA, que lavrei, digitei, subscrevi, assino e dou fé. Assina(m) o ato (Representante) CARLA TAYNARA DE BRITO, (Representante) ALEXANDRE MELCHIORETTO; (Representante) MARCOS MELCHIORETTO, (Representante) NATHALIA MACHADO LOUREIRO. Nada mais, traslada em seguida. Porto por fé que o presente traslado é cópia fiel do ato lavrado por este serviço notarial. Observação: Eventualmente, a quantidade de folhas do livro e traslado podem divergir, pois o livro dependerá do número de partes envolvidas no ato e o traslado dependerá da quantidade de selos utilizados, onde os mesmo saem impressos ao final do traslado. **Emolumentos:sEscriturascoms valor:sR$s5.199,39s(integral)sFRJsR$s1.181,82s(22,73%sdes5.199,39,ssendo:sFUPESC:s24,42%;s**



Livro:s130
Folha:s294s-sV
sProtocolo:s29679
DatasProt.:s31/10/2024
TRASLADO

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

OAB,sPeritossesAssistência:satés24,42%;sFEMR/MPSC:s4,88%;sRessarcimentosdesAtossIsentossesAjudasdesCusto:s26,73%;sTJSC:s19,55%s+sISSsR$s129,98s=sTotalsR$s6.511,19.sBaseslegal:sLCs755/2019sTabsIs–s2

Rio do Sul - SC, 01 de novembro de 2024.

SUYANsCARLAsDAsSILVAsSILVEIRA
EscreventesSubstituta

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GYM31526-QA8J
Confira os dados em:
www.tjsc.jus.br/selo





ANEXO XV

ESCRITURA PÚBLICA MS EASY UP





RepúblicasFederativasdosBrasil
EstadosdesSantasCatarina
MunicípiosesComarcasdesRiosdosSul
3ºsTABELIONATOsDEsNOTASssEsOFÍCIOsDEsPROTESTOS
YARAsCOSTAsTORQUATOs–sTabeliã

TRASLADO
Livro:sl31s
Folha:sl15s-sF
sProtocolo:s29681
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

ESCRITURAs PÚBLICAs ALIENAÇÃOs FIDUCIÁRIAs DEs IMÓVEISs EMs GARANTIAs Es OUTRASsAVENÇAS.s Ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (01/11/2024), no 3º Tabelionato de Notas e de Protesto do Município e Comarca de Rio do Sul/SC, localizado na Rua Carlos Gomes, n. 105, sala 04, Centro, Rio do Sul/SC, CEP n. 89.160-051, perante mim, SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA, Escrevente Substituta, comparecem: como**s OUTORGANTEs DEVEDORA:s MSs INCORPORADORAs S/A**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **05.289.609/0001-46**, com sede na Alameda Bela Aliança, nº 250, Bairro Jardim América, nesta cidade de Rio do Sul/SC, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob NIRE 42300053597 em 03/09/2002, Estatuto Social datado de 20/06/2023, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20239135032, em 29/06/2023 e Ata da Assembleia Geral Ordinária, datada de 08/04/2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20244711160, em 16/04/2024, conforme Certidão Simplificada da JUCESC expedida em 18/10/2024, neste ato representada por sua diretora presidente **CARLAsTAYNARAsDEsBRITO**, de nacionalidade brasileira, nascida em 20/09/1994, filha de Izonir Mauricio de Brito e Roseli Ferrari de Brito, casada, engenharia civil, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05743845838, órgão emissor DETRAN/SC, expedida em 06/11/2017 onde consta ser portadora da cédula de identidade nº 4719910, órgão emissor SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 098.171.639-38, residente e domiciliada na Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175 - apto 1.604, Bairro Fazenda, Cidade de Itajaí/SC, com endereço eletrônico: carla@melchiorettosandri.com.br, a qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termo do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominada **DEVEDORA**; como **OUTORGANTEs FIDUCIANTE:s MSs EASYs UPs HOUSEs EMPREENDIMENTOSsIMOBILIÁRIOSsLTDA.,** pessoa jurídica de direito privada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44, com sede na Alameda Bela Aliança, nº 250, Bairro Jardim América, nesta cidade de Rio do Sul/SC, conforme Contrato Social datado de 12/04/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob NIRE 42207092545 em 18/04/2022 e Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC expedida em 18/10/2024, neste ato representada pelos não sócios**sALEXANDREs MELCHIORETTO**, de nacionalidade brasileira, nascido em 24/05/1974, filho de Renato Melchioretto e Vera Lucia Scheller Melchioretto, casado, engenheiro civil, portador da carteira nacional de habilitação nº 02322577268, órgão emissor DETRAN/SC, expedida em 01/10/2021 onde consta ser portador da cédula de identidade nº 2254779, órgão emissor SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na Rua Pedro Moretto, nº 156, Centro, Cidade de Rio do Sul/SC, o qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ e **MARCOSsMELCHIORETTO**, de nacionalidade brasileira, nascido em 31/01/1978, filho de Renato Melchioretto e Vera Lucia Scheller Melchioretto, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 2.259.860-0, órgão emissor SSP/SC,

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 56MVK-F5YBP-BAZXE-3Y2QM



ESCRITURASPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

expedida em 27/02/2008, inscrito no CPF sob o nº 970.159.629-34, residente e domiciliado na Rua 3614, n. 10, apto. 1101, centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, o qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominadas **FIDUCIANTE** e como **OUTORGADAs CREDORAs FIDUCIÁRIA/SECURITIZADORA:s CANALs COMPANHIAs DEs SECURITIZAÇÃOs S/A.,** sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n° 41.811.375/0001-19, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conj. 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP, com seu Ato Constitutivo devidamente na registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/SP, sob NIRE nº 35300576535, em 09/09/2021, Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 21/01/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP, sob nº 122.896/22-1, em 04/03/2022 e Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19/02/2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP, sob nº 124.395/24-7, em 20/03/2024 e Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP datada de 25/10/2024, neste ato representada por sua Diretora de Compliance, **NATHALIAsMACHADOsLOUREIRO,** de nacionalidade brasileira, nascida em 12/11/1984, filha de Justino Luiz Correia Loureiro e Palmira Marques Machado Loureiro, casada, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05885371610, órgão emissor DETRAN/RJ, expedida em 13/04/2023 onde consta ser inscrita na OAB/RJ sob nº 169315, inscrita no CPF sob o nº 104.993.467-93, residente e domiciliada na Rua Manuel Guedes, nº 214, apto. 24, Bairro Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP, a qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominada **FIDUCIÁRIA**. Sendo a Devedora, Fiduciante e a Fiduciária adiante denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte". Pessoas reconhecidas como as próprias, face os documentos originais apresentados, e capazes de atuar e manifestar vontade, segundo juízo preliminar realizado (Art. 215, §1º, II, CC), do que dou fé. Então, pelas partes acima, me foi dito, que têm entre si justos e contratados esta Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições: - - -



de Emissão), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");- - - - - - - - -

(iii) em 25 de outubro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03 e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individualmente e indistintamente, as "CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada como instituição custodiante das CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;- - - - - - - -



(viii) as futuras unidades autônomas do respectivo Empreendimento Imobiliário ("Unidades") serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos instrumentos de compra e venda (respectivamente, "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda");- - - - - - - - -

(ix) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente o Imóvel e as respectivas Unidades;- -

(x) para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": (i) a Escritura de Emissão; (ii) o documento de aceitação da Oferta; (iii) os Instrumentos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização);- - - - -

(xi) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.- - - - - -

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar a presente *Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"* ("Instrumento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





(xiv) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo (i) 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; (ii) 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; (iii) 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial; -

(iv) Número da Emissão: a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Devedora;- - - - - - - - - - - -

(xv) Séries: As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo: (i) a primeira Série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; (ii) a segunda Série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; (iii) a terceira Série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e (iv) a quarta Série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série".;- - - - - - - - - - -

(xvi) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão");- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.17.1 da Escritura de Emissão;- - - -





extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e (ii) multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");- - - -



ESCRITURASPÚBLICAsDEsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"). - - -



unidades futuras mencionadas na Cláusula 3 deste instrumento, sendo certo que a propriedade do Imóvel e das Unidades Futuras é de titularidade da Fiduciante conforme matrícula descrita na Cláusula 3 deste instrumento.- - - -



Úteis do seu pedido.- - - -



na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Outorgada”), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomar quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação a “*Escritura Pública Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, 01 de novembro de 2024, celebrado entre a Outorgante, na qualidade de fiduciante, e a Outorgada, na qualidade de fiduciária (“Contrato”), para: (i) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à regularização e ao registro do Contrato e proceder às demais formalidades previstas no Contrato, podendo praticar todos e quaisquer atos necessários para a constituição da garantia, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, assinar formulários, fazer requerimentos, apresentar petições, retirar formulários de exigência e atos registrados, bem como quaisquer outros atos necessários à obtenção do registro deste instrumento com a finalidade de fazer constar o ônus constituído ou a transferência da propriedade plena dos Imóveis em caso de excussão da garantia, nas hipóteses e na forma do Contrato; (ii) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação ao Imóvel; (iii) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação da garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado; (iv) conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato; (v) obter os registros aplicáveis, preservar a eficácia do Contrato e excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da garantia constituída em favor da Outorgada, receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome da Outorgante; (vi) na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou de qualquer ato que implique a perda desse pela Outorgante, nos termos do Contrato, receber, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, os valores da indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente do saldo devedor das Obrigações Garantidas, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido, inclusive substabelecer, sem reserva, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados; (vii) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir, conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato; (viii) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Imóveis, conforme aplicável, observada a legislação aplicável e os procedimentos de excussão da garantia previsto no Contrato; (ix) representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 56MVK-F5YBP-BAZXE-3Y2QM



ESCRITURASsPÚBLICAssALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIASsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados; e (x) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente para fins de registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão da garantia, que poderá ser substabelecido para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas no Contrato, relativamente aos procedimentos de registro de garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.- -

4.5. A transferência da titularidade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária vigorará (i) até o efetivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, até o recebimento do produto da excussão desta Alienação Fiduciária de forma definitiva e incontestável pela Fiduciária, sendo que tal execução dar-se-á de acordo com o previsto neste Instrumento. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





aFiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

4.7.3. A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constitui a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, sem reserva, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, nos termos da Procuração.- - - - - - - - - - - - - - - - -



respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária sobre a respectiva Unidade, a Fiduciária poderá anuir com a liberação, desde que a Fiduciária compareça como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda em caráter definitivo da Unidade bem como, a Conta do Patrimônio Separado indicada no respectivo contrato de financiamento como única conta destino do respectivo repasse, sendo que, os recursos daí decorrentes deverão ser destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão e nos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão). - - - - - - - - - - - - - -

4.7.7.1. Caso a Securitizadora constate a não realização do repasse nos termos da Cláusula 4.7.7 acima, independentemente de se tratar ou não de erro sistêmico ou falha operacional no repasse dos valores à Conta do Patrimônio Separado, pela instituição financeira utilizada pelo respectivo Adquirente, sem prejuízo do disposto na Cláusula "4.7.4", a Fiduciante se compromete a aportar o montante correspondente na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Fiduciante de notificação da Securitizadora nesse sentido, sob pena de incorrer em pagamentos de Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão) até a data do efetivo repasse e, caso o repasse não seja realizado, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. - - - - - - - - - - - - -



6. MORA E INADIMPLEMENTO:- - - -



tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o Fiduciante ter fornecido contato eletrônico no Contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia; (vii) para fins do disposto nesta Cláusula, considera-se lugar inacessível: (i) aquele em que funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação; (viii) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso "ii", a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.- - - -





TRASLADO
Livro:s131s
Folha:s23s-sF
sProtocolo:s29681
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

7. LEILÃO EXTRAJUDICIAL: - - -



referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso; (c) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso, e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (d) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor do Imóvel ou ao valor venal de referência utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventuais adquirentes dos Imóveis em leilão), vier a ser imitida na posse dos Imóveis; a desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (e) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (f) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (g) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; (h) custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e (i) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária. (iii) "Despesas" são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros: (a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; (c) a comissão do leiloeiro; (d) empresa avaliadora de imóveis; e (e) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária. (iv) "Encargos" compreende os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais. - - - - - - - - - - - - - - - -

7.3. No segundo leilão, observado o disposto nos incisos (iii) e (iv) da Cláusula 7.1 deste Instrumento: (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos incisos (c) e (d) da Cláusula 7.2 acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado na Cláusula 7.4 abaixo, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e (ii) caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total atualizado da dívida e Despesas, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade dos Imóveis e exonerada da obrigação constante do parágrafo 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97. Se o valor de arrematação não for suficiente para o pagamento integral da dívida, das Despesas e dos Encargos, a Fiduciante permanecerá obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e excussão das Garantias. Para efeito de cálculo do saldo remanescente, será deduzido o valor correspondente ao valor da dívida, acrescido das Despesas, devidamente atualizado. - - - - - - - -

7.4. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e não houver saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante no prazo de 5 (cinco) dias a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.-

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 56MVK-F5YBP-BAZXE-3Y2QM





7.4.1. A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais. -
7.4.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 7.3 deste Instrumento, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 4° do artigo 27 da Lei nº 9.514. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



ESCRITURASsPÚBLICAssALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIASsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"). O referido valor foi baseado no laudo de avaliação elaborado por Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda. em 11 de outubro de 2024 ("Laudos de Avaliação"). -

8.2. Os Laudos de Avaliação serão atualizados anualmente, às expensas da Devedora, por quaisquer uma das seguintes empresas Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio E Engenharia Ltda.; Dexter Engenharia Ltda. Ou Binswanger Brazil - Consultoria Imobiliária ("Avaliadores Autorizados"), devendo a Devedora disponibilizar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, os Laudos de Avaliação atualizados até o dia 31 dia do mês de outubro de cada ano.- - - -

8.3. Caso o valor de liquidação forçada obtido com os Laudos de Avaliação atualizados nos termos da Cláusula 8.2 acima seja inferior aos utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





pecuniárias previstas neste Instrumento, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; (vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nas Cláusulas 6 e 7 deste Instrumento, relativamente à excussão desta Alienação Fiduciária; (viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas respectivas obrigações decorrentes deste Instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes da legislação aplicável à Fiduciante, observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento de legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura;(ix) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas aos Imóveis, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso; (x) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar qualquer Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita; (xi) informar no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, à Fiduciária detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete os Imóveis e/ou as Unidades; (xii) exceto conforme previsto neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, em especial a autorização prévia da Fiduciária para comercialização das Unidades, não prometer, vender, ceder, transferir a titularidade, ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Imóveis, enquanto estiver sujeito ao presente Instrumento, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária; e (xiii) em até 30 (trinta) dias após a conclusão da obra do Empreendimento Imobiliário, apresentar a matrícula atualizada do Imóvel evidenciando a extinção do patrimônio de afetação do Empreendimento Imobiliário.- - - -



exceção da Alienação Fiduciária ora constituída; (e) não infringem qualquer disposição legal ouregulamentar a que está sujeita e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos; (iii) é a única e legítima proprietária, possuidora, beneficiária e titular dos Imóveis, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela presente Alienação Fiduciária), não existindo contra a Fiduciante qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) (a) prejudicar ou invalidar esta Alienação Fiduciária, (b) causar um Efeito Adverso Relevante e/ou (c) comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do objeto social da Fiduciante; (iv) os termos deste Instrumento não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Fiduciante, ou quaisquer de seus bens e propriedades; (v) este Instrumento constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; (vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Instrumento, ou à consumação das operações aqui previstas; (vii) as declarações e garantias prestadas neste Instrumento são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Instrumento e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; (viii) é e será a legítima detentora das Unidades, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade e autenticidade da Alienação Fiduciária destas nos termos deste Instrumento; (ix) a presente Alienação Fiduciária não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; (x) não pesam sobre os Imóveis quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública; (xi) não existem débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia; (xii) cumpre a legislação ambiental, de resíduos sólidos, recursos hídricos, saneamento básico, flora e fauna, incluindo obrigações de cunho federal, estadual e municipal, atendendo, adicionalmente, a todas as condicionantes que sejam exigidas pelos órgãos ambientais, principalmente aquelas previstas no âmbito dos processos de licenciamento e/ou autorização para manejo ambiental e/ou operação de atividade potencialmente poluidora; e (xiii) os Imóveis e as Unidades não se qualificam como bens de capital essencial às atividades da Fiduciante.- -

10.2. A Fiduciante declara, ainda, conhecer e aceitar bem como ratifica, todos os termos e condições

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 56MVK-F5YBP-BAZXE-3Y2QM



dos Documentos da Operação. - - -



ESCRITURASPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIASDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Para a Credora Fiduciária: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010 - CEP 04538-001, São Paulo – SP - At.: Nathalia Machado / Amanda Martins - Tel.: (11) 3045-8808 - E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br; - - -





alteração decorra exclusivamente: (i) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) de alterações a este Instrumento e/ou aos demais Documentos da Operação, já expressamente permitidas nos termos dos respectivos contratos; (iii) de alterações a este Instrumento e/ou demais Documentos da Operação, em razão de exigências formuladas por autoridades administrativas; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora. - - -



ESCRITURASPÚBLICAsSALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

15.11.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento. -

15.12. As Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.-

16. LEGISLAÇÃO E FORO:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



acima, consubstanciado em suas certidões de registro civil, e que possuem capacidade civil plena; f) DO CONTRATO SOCIAL: Pelos representante das pessoas jurídicas foi declarado que o ato societário apresentado é vigente, não havendo nenhuma outra alteração posterior a ele, responsabilizando-se civil e criminalmente por esta declaração. Então pelas partes, me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos, por se achar a mesma de inteiro e pleno acordo com o ajustado e contratado entre si. Isenta a Declaração sobre Operações Imobiliárias DOI. CNIB E DOI: Em cumprimento ao que dispõe o Provimento n. 39/2014, por ocasião da lavratura, foi realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Data: 31/10/2024 às 10:57:16 - Hash: 2a0a.8e73.9f74.7e60.188f.8149.d861.a0a1.82d8.ab32 - CPF/CNPJ: 46.058.226/0001-44 - Nome: MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - Negativo Central. Isenta a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS: As partes e demais comparecentes estão cientes e consentem com que todos os dados e informações de caráter pessoal, em especial os dados pessoais sensíveis, serão utilizados em conformidade a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD) e com os atos normativos relacionados, visando a garantir a proteção, a privacidade e a segurança das informações dos envolvidos. Foram cumpridas, ainda, as disposições do relativas a pratica de atos eletrônicos, em especial aquelas previstas no Art. 286 do Provimento n. 149/CNJ, tendo as partes expressamente concordado e optado pela realização do presente ato de forma híbrida. DO ENCERRAMENTO: Certifico, por fim, que foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal n. 7.433/1985 e demais regulamentações pertinentes à prática deste ato. Os documentos apresentados para a lavratura do presente ato encontram-se arquivados por meio de fotocópia (Art. 265 do CNCGJ/SC). ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS, pediram que lhes lavrasse esta escritura que, lida perante as partes e achada conforme, foi aceita em tudo por aqueles que reciprocamente a outorgaram e assinam comigo. Ficam dispensadas as testemunhas (Art. 215, §5º, CC). Eu, SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA, ESCREVENTE SUBSTITUTA, que lavrei, digitei, subscrevi, assino e dou fé.Assinam o ato MS INCORPORADORA S/A. Outorgante Devedora (Representante) CARLA TAYNARA DE BRITO, MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Outorgante Fiduciante (Representante) ALEXANDRE MELCHIORETTO; MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Outorgante Fiduciante (Representante) MARCOS MELCHIORETTO; CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Outorgada Credora (Representante) NATHALIA MACHADO LOUREIRO. Nada mais, traslada em seguida. Porto por fé que o presente traslado é cópia fiel do ato lavrado por este serviço notarial. Observação: Eventualmente, a quantidade de folhas do livro e traslado podem divergir, pois o livro dependerá do número de partes envolvidas no ato e o traslado dependerá da quantidade de selos utilizados, onde os mesmo saem impressos ao final do traslado. **Emolumentos:sEscriturascomsvalor:sR$s5.199,39s (integral)sFRJsR$s1.181,82s(22,73%sdes5.199,39,ssendo:sFUPESC:s24,42%;sOAB,sPeritosses**

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 56MVK-F5YBP-BAZXE-3Y2QM



Livro:s131
Folha:s28s-sV
sProtocolo:s29681
DatasProt.:s31/10/2024
TRASLADO

ESCRITURASPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Assistência:satés24,42%;sFEMR/MPSC:s4,88%;sRessarcimentosdesAtossIsentossesAjudasdes Custo:s26,73%;sTJSC:s19,55%s+sISSsR$s129,98s=sTotalsR$s6.511,19.sBaseslegal:sLCs755/2019s TabsIs-s2

Rio do Sul - SC, 01 de novembro de 2024.

Assinado digitalmente por:
SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
CPF: 003.711.009-84
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 01/11/2024 14:54:42 -03:00

SUYANsCARLAsDAsSILVASSILVEIRA
EscreventesSubstituta

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GYM31532-EAM7
Confira os dados em:
www.tjsc.jus.br/selo

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 56MVK-F5YBP-BAZXE-3Y2QM





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 56MVK-F5YBP-BAZXE-3Y2QM

Matrícula Notarial Eletrônica: 104679.2024.11.01.00000324-23

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA (CPF 003.711.009-84) em 01/11/2024 14:54

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/56MVK-F5YBP-BAZXE-3Y2QM



ANEXO XVI

ESCRITURA PÚBLICA MS GREEN COAST





RepúblicasFederativasdosBrasil
EstadosdesSantasCatarina
MunicípiosesComarcasdesRiosdosSul
3ºsTABELIONATOsDEsNOTASsEsOFÍCIOsDEsPROTESTOS
YARAsCOSTAsTORQUATOs–sTabeliã

TRASLADO
Livro:sl31s
Folha:sls-sF
sProtocolo:s29680
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

ESCRITURAs PÚBLICAs ALIENAÇÃOs FIDUCIÁRIAs DEs IMÓVEISs EMs GARANTIAs Es OUTRASsAVENÇAS.s Ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (01/11/2024), no 3º Tabelionato de Notas e de Protesto do Município e Comarca de Rio do Sul/SC, localizado na Rua Carlos Gomes, n. 105, sala 04, Centro, Rio do Sul/SC, CEP n. 89.160-051, perante mim, SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA, Escrevente Substituta, comparecem: como**s OUTORGANTEs DEVEDORA:s MSs INCORPORADORAs S/A**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **05.289.609/0001-46**, com sede na Alameda Bela Aliança, nº 250, Bairro Jardim América, nesta cidade de Rio do Sul/SC, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob NIRE 42300053597 em 03/09/2002, Estatuto Social datado de 20/06/2023, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20239135032, em 29/06/2023 e Ata da Assembleia Geral Ordinária, datada de 08/04/2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20244711160, em 16/04/2024, conforme Certidão Simplificada da JUCESC expedida em 18/10/2024, neste ato representada por sua diretora presidente **CARLAsTAYNARAsDEsBRITO**, de nacionalidade brasileira, nascida em 20/09/1994, filha de Izonir Mauricio de Brito e Roseli Ferrari de Brito, casada, engenharia civil, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05743845838, órgão emissor DETRAN/SC, expedida em 06/11/2017 onde consta ser portadora da cédula de identidade nº 4719910, órgão emissor SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 098.171.639-38, residente e domiciliada na Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175 - apto 1.604, Bairro Fazenda, Cidade de Itajaí/SC, com endereço eletrônico: carla@melchiorettosandri.com.br, a qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termo do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominada **DEVEDORA**; como **OUTORGANTEs FIDUCIANTE:s GREENs COASTs RESIDENCEs EMPREENDIMENTOSs LTDA.,** pessoa jurídica de direito privada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.434.138/0001-46, com sede na Alameda Bela Aliança, nº 250, sala 9, Bairro Jardim América, nesta cidade de Rio do Sul/SC, conforme Contrato Social devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob NIRE 42206101435 em 19/02/2020 e Contrato da 3º Alteração Contratual Consolidada datada de 24/03/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob n. 20225997649 em 24/03/2022 e Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC expedida em 18/10/2024, neste ato representada pelos não sócios**s ALEXANDREs MELCHIORETTO**, de nacionalidade brasileira, nascido em 24/05/1974, filho de Renato Melchioretto e Vera Lucia Scheller Melchioretto, casado, engenheiro civil, portador da carteira nacional de habilitação nº 02322577268, órgão emissor DETRAN/SC, expedida em 01/10/2021 onde consta ser portador da cédula de identidade nº 2254779, órgão emissor SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na Rua Pedro Moretto, nº 156, Centro, Cidade de Rio do Sul/SC, o qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ e **MARCOSsMELCHIORETTO**, de nacionalidade brasileira, nascido em

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código WPW6T-XQEG5-U4CV2-DJ7A7



31/01/1978, filho de Renato Melchioretto e Vera Lucia Scheller Melchioretto, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 2.259.860-0, órgão emissor SSP/SC, expedida em 27/02/2008, inscrito no CPF sob o nº 970.159.629-34, residente e domiciliado na Rua 3614, n. 10, apto. 1101, centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, o qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominadas **FIDUCIANTE** e como **OUTORGADAs CREDORAs FIDUCIÁRIA/SECURITIZADORA:s CANALs COMPANHIAs DEs SECURITIZAÇÃOs S/A.,** sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n° 41.811.375/0001-19, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conj. 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP, com seu Ato Constitutivo devidamente na registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/SP, sob NIRE nº 35300576535, em 09/09/2021, Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 21/01/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP, sob nº 122.896/22-1, em 04/03/2022 e Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19/02/2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP, sob nº 124.395/24-7, em 20/03/2024 e Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de São Paulo/JUCESP datada de 25/10/2024, neste ato representada por sua Diretora de Compliance, **NATHALIAsMACHADOsLOUREIRO,** de nacionalidade brasileira, nascida em 12/11/1984, filha de Justino Luiz Correia Loureiro e Palmira Marques Machado Loureiro, casada, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05885371610, órgão emissor DETRAN/RJ, expedida em 13/04/2023 onde consta ser inscrita na OAB/RJ sob nº 169315, inscrita no CPF sob o nº 104.993.467-93, residente e domiciliada na Rua Manuel Guedes, nº 214, apto. 24, Bairro Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP, a qual assina o ato em meio digital, por meio da plataforma do e-notariado, nos termos do Art. 286, inciso III, do Provimento n. 149/CNJ, doravante denominada **FIDUCIÁRIA**. Sendo a Devedora, Fiduciante e a Fiduciária adiante denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte". Pessoas reconhecidas como as próprias, face os documentos originais apresentados, e capazes de atuar e manifestar vontade, segundo juízo preliminar realizado (Art. 215, §1º, II, CC), do que dou fé. Então, pelas partes acima, me foi dito, que têm entre si justos e contratados esta Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições: - - -





Emissão), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");- - - - - - - - -

(iii) em 25 de outubro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03 e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individualmente e indistintamente, as "CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada como instituição custodiante das CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;- - - - - - - -



no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial/SC, no qual será construído determinado empreendimento imobiliário, conforme descrito na Cláusula 3 neste instrumento; - - - - - - - - - - - - -

(viii) as futuras unidades autônomas do respectivo Empreendimento Imobiliário ("Unidades") serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos instrumentos de compra e venda (respectivamente, "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda");- - - - - - - - -

(ix) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente o Imóvel e as respectivas Unidades;- -

(x) para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": (i) a Escritura de Emissão; (ii) o documento de aceitação da Oferta; (iii) os Instrumentos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização);- - - - -

(xi) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.- - - - - -

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar a presente *Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"* ("Instrumento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





(xiii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") na Data de Emissão;- -

(xiv) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo (i) 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; (ii) 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; (iii) 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial; - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



Escritura de Emissão;- - - -





pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e (ii) multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");- - - -



encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"). - - -





RepúblicasFederativasdosBrasil
EstadosdesSantasCatarina
MunicípiosesComarcasdesRiosdosSul
3ºsTABELIONATOsDEsNOTASsEsOFÍCIOsDEsPROTESTOS
YARAsCOSTAsTORQUATOs–sTabeliã

TRASLADO
Livro:s131s
Folha:s5s-sF
sProtocolo:s29680
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

EDIFÍCIO GREEN COAST RESIDENCE, cuja incorporação esta devidamente registrada sob n. R-7-31135, no livro 2 de Registro Geral, no Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Indaial/SC.

3.2. Para fins do presente instrumento, as Unidades integram a definição de Imóveis.- - - - - - - - - - -

3.3. Em razão da Alienação Fiduciária ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Imóveis é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Alienação Fiduciária. - - - - - - - - - - - - - - - - -

3.4 Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, o Imóvel está perfeitamente descrito e confrontado e as unidades futuras mencionadas na Cláusula 3 deste instrumento, sendo certo que a propriedade do Imóvel e das Unidades Futuras é de titularidade da Fiduciante conforme matrícula descrita na Cláusula 3 deste instrumento.- - - - - - - - - - - - - - - - -



elencadas nos itens anteriores.- - - -





TRASLADO
Livro:s131s
Folha:s6s-sF
sProtocolo:s29680
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na Rua Pedro Moretto, nº 156, Centro, Cidade de Rio do Sul/SC e **MARCOSs MELCHIORETTO**, de nacionalidade brasileira, nascido em 31/01/1978, filho de Renato Melchioretto e Vera Lucia Scheller Melchioretto, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 2.259.860-0, órgão emissor SSP/SC, expedida em 27/02/2008, inscrito no CPF sob o nº 970.159.629-34, residente e domiciliado na Rua 3614, n. 10, apto. 1101, centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, por este ato, em caráter irrevogável e irretratável, constitui e nomeia **CANALsCOMPANHIAsDEsSECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomar quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação a "*Escritura Pública Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", datada de 01 de novembro de 2024, celebrado entre a Outorgante, na qualidade de fiduciante, e a Outorgada, na qualidade de fiduciária ("Contrato"), para: (i) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à regularização e ao registro do Contrato e proceder às demais formalidades previstas no Contrato, podendo praticar todos e quaisquer atos necessários para a constituição da garantia, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, assinar formulários, fazer requerimentos, apresentar petições, retirar formulários de exigência e atos registrados, bem como quaisquer outros atos necessários à obtenção do registro deste instrumento com a finalidade de fazer constar o ônus constituído ou a transferência da propriedade plena dos Imóveis em caso de excussão da garantia, nas hipóteses e na forma do Contrato; (ii) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação ao Imóvel; (iii) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação da garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado; (iv) conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato; (v) obter os registros aplicáveis, preservar a eficácia do Contrato e excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da garantia constituída em favor da Outorgada, receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome da Outorgante; (vi) na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou de qualquer ato que implique a perda desse pela Outorgante, nos termos do Contrato, receber, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, os valores da indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente do saldo devedor das Obrigações Garantidas, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido, inclusive substabelecer, sem reserva, no todo ou em parte, os

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código WPW6T-XQEG5-U4CV2-DJ7A7



poderes que lhe são ora outorgados; (vii) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir, conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato; (viii) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Imóveis, conforme aplicável, observada a legislação aplicável e os procedimentos de excussão da garantia previsto no Contrato; (ix) representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados; e (x) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente para fins de registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão da garantia, que poderá ser substabelecido para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento. Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas no Contrato, relativamente aos procedimentos de registro de garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.- - - -





poderes para receber os referidos valores, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, nos termos da Procuração, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este instrumento.- - - -



acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida na Escritura de Emissão). Se comprovado o recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta do Patrimônio Separado, a Fiduciária deverá autorizar expressamente a liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade, por meio do envio de carta de liberação e baixa do referido gravame, devidamente assinada, para a Fiduciante no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento de liberação. -

4.7.7. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por Adquirentes por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária sobre a respectiva Unidade, a Fiduciária poderá anuir com a liberação, desde que a Fiduciária compareça como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda em caráter definitivo da Unidade bem como, a Conta do Patrimônio Separado indicada no respectivo contrato de financiamento como única conta destino do respectivo repasse, sendo que, os recursos daí decorrentes deverão ser destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão e nos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão). - - - - - - - - - - - - - - -

4.7.7.1. Caso a Securitizadora constate a não realização do repasse nos termos da Cláusula 4.7.7 acima, independentemente de se tratar ou não de erro sistêmico ou falha operacional no repasse dos valores à Conta do Patrimônio Separado, pela instituição financeira utilizada pelo respectivo Adquirente, sem prejuízo do disposto na Cláusula "4.7.4", a Fiduciante se compromete a aportar o montante correspondente na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Fiduciante de notificação da Securitizadora nesse sentido, sob pena de incorrer em pagamentos de Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão) até a data do efetivo repasse e, caso o repasse não seja realizado, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





5.4. Onerações. A Fiduciante obriga-se a manter a presente Alienação Fiduciária íntegra, assim como os bens e direitos a elas subjacentes sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pelas Garantias.- - - -



eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei nº 9.514; (iv) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou não acessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital, publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias, em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital; (v) é responsabilidade da Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio; (vi) presume-se que a Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local dos Imóveis nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o Fiduciante ter fornecido contato eletrônico no Contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia; (vii) para fins do disposto nesta Cláusula, considera-se lugar inacessível: (i) aquele em que funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação; (viii) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso "ii", a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.- - - -





Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia. -

6.9. A Fiduciante se compromete a enviar à Fiduciária, em caso de eventual execução, a comprovação de que está cumprindo com as legislações ambientais, tanto no âmbito legal como infralegal, em todas as esferas, sejam elas municipais, estaduais e federais, inclusive via laudos para essa comprovação, caso necessário, ficando desde já responsável pelas despesas necessárias para essa comprovação, e caso não arque com essas despesas, a Fiduciária fica desde já autorizada a realizar os pagamentos necessários com recursos do Patrimônio Separado para posteriormente ser reembolsada pela Fiduciante. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e (vi) a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis ao respectivo licitante vencedor. -

7.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos: (i) "Valor do Imóvel" é o Valor Mínimo mencionado no item 8.1 abaixo, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões; (ii) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias: (a) valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas; (b) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso; (c) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso, e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (d) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor do Imóvel ou ao valor venal de referência utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventuais adquirentes dos Imóveis em leilão), vier a ser imitida na posse dos Imóveis; a desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (e) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (f) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (g) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; (h) custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e (i) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária. (iii) "Despesas" são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros: (a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; (c) a comissão do leiloeiro; (d) empresa avaliadora de imóveis; e (e) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Alienação Fiduciária. (iv) "Encargos" compreende os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais. - - - - - - - - - - - - - - - - -

7.3. No segundo leilão, observado o disposto nos incisos (iii) e (iv) da Cláusula 7.1 deste Instrumento: (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos incisos (c) e (d) da Cláusula 7.2 acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado na Cláusula 7.4 abaixo, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e (ii) caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total atualizado da dívida e Despesas, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade dos Imóveis e exonerada da obrigação

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código WPW6T-XQEG5-U4CV2-DJ7A7



constante do parágrafo 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97. Se o valor de arrematação não for suficiente para o pagamento integral da dívida, das Despesas e dos Encargos, a Fiduciante permanecerá obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e excussão das Garantias. Para efeito de cálculo do saldo remanescente, será deduzido o valor correspondente ao valor da dívida, acrescido das Despesas, devidamente atualizado. - - - - - - - -

7.4. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e não houver saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante no prazo de 5 (cinco) dias a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.-

7.4.1. A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais. -

7.4.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 7.3 deste Instrumento, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 4° do artigo 27 da Lei nº 9.514. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -



incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, e a cobrança, concomitantemente, da Fiduciante, dos valores devidos nos termos dos Documentos da Operação. -

7.8. A Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.3 acima em caso de excussão de presente garantia. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -





Securitizadora, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas; (v) não alienar, vender, ceder, transferir, seja qual for a forma, total ou parcialmente, nem constituir qualquer Ônus sobre os Imóveis e as Unidades, com exceção daqueles já previstos neste Instrumento ou na Escritura de Emissão; (vi) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) a esta Alienação Fiduciária, ou seja, toda ação ou omissão por parte da Fiduciante, ou ainda, ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, que possa ensejar qualquer Efeito Adverso Relevante na capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Instrumento, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; (vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nas Cláusulas 6 e 7 deste Instrumento, relativamente à excussão desta Alienação Fiduciária; (viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas respectivas obrigações decorrentes deste Instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes da legislação aplicável à Fiduciante, observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento de legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura;(ix) pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas aos Imóveis, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso; (x) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar qualquer Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita; (xi) informar no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, à Fiduciária detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete os Imóveis e/ou as Unidades; (xii) exceto conforme previsto neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, em especial a autorização prévia da Fiduciária para comercialização das Unidades, não prometer, vender, ceder, transferir a titularidade, ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Imóveis, enquanto estiver sujeito ao presente Instrumento, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária; e (xiii) em até 30 (trinta) dias após a conclusão da obra do Empreendimento Imobiliário, apresentar a matrícula atualizada do Imóvel evidenciando a extinção do patrimônio de afetação do Empreendimento Imobiliário.- - - -



ESCRITURASPÚBLICASsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIASsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Fiduciária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da emissão das Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto; (ii) a celebração, os termos e condições deste Contrato, da outorga da Alienação Fiduciária e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o seu contrato social; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte, ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo que possua, com exceção da Alienação Fiduciária ora constituída; (e) não infringem qualquer disposição legal ouregulamentar a que está sujeita e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos; (iii) é a única e legítima proprietária, possuidora, beneficiária e titular dos Imóveis, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela presente Alienação Fiduciária), não existindo contra a Fiduciante qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) (a) prejudicar ou invalidar esta Alienação Fiduciária, (b) causar um Efeito Adverso Relevante e/ou (c) comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do objeto social da Fiduciante; (iv) os termos deste Instrumento não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Fiduciante, ou quaisquer de seus bens e propriedades; (v) este Instrumento constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; (vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Instrumento, ou à consumação das operações aqui previstas; (vii) as declarações e garantias prestadas neste Instrumento são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Instrumento e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; (viii) é e será a legítima detentora das Unidades, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade e autenticidade da Alienação Fiduciária destas nos termos deste Instrumento; (ix) a presente Alienação Fiduciária não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; (x) não pesam sobre os Imóveis quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública; (xi) não existem débitos ou processos judiciais ou administrativos

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código WPW6T-XQEG5-U4CV2-DJ7A7



com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia; (xii) cumpre a legislação ambiental, de resíduos sólidos, recursos hídricos, saneamento básico, flora e fauna, incluindo obrigações de cunho federal, estadual e municipal, atendendo, adicionalmente, a todas as condicionantes que sejam exigidas pelos órgãos ambientais, principalmente aquelas previstas no âmbito dos processos de licenciamento e/ou autorização para manejo ambiental e/ou operação de atividade potencialmente poluidora; e (xiii) os Imóveis e as Unidades não se qualificam como bens de capital essencial às atividades da Fiduciante.- - - -



13.1. Obrigação de Indenizar. A Fiduciante se obriga, sem prejuízo dos poderes, faculdades, pretensões e imunidades assegurados por lei, pela Escritura de Emissão, por este Contrato e/ou pelos demais Documentos da Operação, a indenizar o Agente Fiduciário e a Securitizadora por qualquer prejuízo comprovadamente causado, mediante decisão judicial ou arbitral, causado pela falsidade, incompletude ou imprecisão das declarações ou garantias feitas ou informações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia.- - - -



disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.- - - - - - - - - - - - -
15.5. Acordo Integral. Este Instrumento constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação ao objeto nele previsto; - - - - - - - - - - -



Cláusula 4, item 4.4 deste Instrumento. - - -





RepúblicasFederativasdosBrasil
EstadosdesSantasCatarina
MunicípiosesComarcasdesRiosdosSul
3ºsTABELIONATOsDEsNOTASsEsOFÍCIOsDEsPROTESTOS
YARAsCOSTAsTORQUATOs–sTabeliã

TRASLADO
Livro:sl31s
Folha:sl4s-sF
sProtocolo:s29680
DatasProt.:s31/10/2024

ESCRITURAsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEs IMÓVEISsEMsGARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

expedição, pelo Município de Indaial/SC; b) Certidão de Inteiro Teor, com relação a matrícula n. 31135, emitida em 17/10/2024, pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial/SC; Certidões da Fiduciante: a) Certidão Negativa de Débitos Estaduais sob o n. 240140342010850, emitida em 29/10/2024; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº 4D9B.A88A.160B.AE7D, emitida em 29/10/2024; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob o n. 75065640/2024, emitida em 29/10/2024. A Credora dispensa a apresentação da certidão negativa de débitos municipais, em nome da Fiduciante, isentando esta serventia de qualquer responsabilidade. DO ESTADO CIVIL E CAPACIDADE: As partes declaram, por fim, que mantém o estado civil mencionado acima, consubstanciado em suas certidões de registro civil, e que possuem capacidade civil plena; f) DO CONTRATO SOCIAL: Pelos representante das pessoas jurídicas foi declarado que o ato societário apresentado é vigente, não havendo nenhuma outra alteração posterior a ele, responsabilizando-se civil e criminalmente por esta declaração. Então pelas partes, me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos, por se achar a mesma de inteiro e pleno acordo com o ajustado e contratado entre si. Isenta a Declaração sobre Operações Imobiliárias DOI. CNIB E DOI: Em cumprimento ao que dispõe o Provimento n. 39/2014, por ocasião da lavratura, Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Data: 31/10/2024 às 10:49:26 - Hash: 2115.9370.a0b2.bfff.6138.8948.d383.e510.f1cf.b7bf - CPF/CNPJ: 36.434.138/0001-46 - Nome: GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA. - Negativo. Isenta a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS: As partes e demais comparecentes estão cientes e consentem com que todos os dados e informações de caráter pessoal, em especial os dados pessoais sensíveis, serão utilizados em conformidade a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD) e com os atos normativos relacionados, visando a garantir a proteção, a privacidade e a segurança das informações dos envolvidos. Foram cumpridas, ainda, as disposições do relativas a pratica de atos eletrônicos, em especial aquelas previstas no Art. 286 do Provimento n. 149/CNJ, tendo as partes expressamente concordado e optado pela realização do presente ato de forma híbrida. DO ENCERRAMENTO: Certifico, por fim, que foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal n. 7.433/1985 e demais regulamentações pertinentes à prática deste ato. Os documentos apresentados para a lavratura do presente ato encontram-se arquivados por meio de fotocópia (Art. 265 do CNCGJ/SC). ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS, pediram que lhes lavrasse esta escritura que, lida perante as partes e achada conforme, foi aceita em tudo por aqueles que reciprocamente a outorgaram e assinam comigo. Ficam dispensadas as testemunhas (Art. 215, §5º, CC). Eu, SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA, ESCREVENTE SUBSTITUTA, que lavrei, digitei, subscrevi, assino e dou fé. Assina(m) o ato (Representante) CARLA TAYNARA DE BRITO, (Representante) NATHALIA MACHADO LOUREIRO, (Representante) ALEXANDRE MELCHIORETTO; (Representante) MARCOS MELCHIORETTO. Nada mais, traslada em seguida.

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código WPW6T-XQEG5-U4CV2-DJ7A7

Rua Carlos Gomes, 1055, sala 4, Centro - Rio do Sul/SC.
Tel: (47) 3521-2063 - e-mail: contato@3tabelionato.com



Livro:s131
Folha:s14s-sV
sProtocolo:s29680
DatasProt.:s31/10/2024
TRASLADO

ESCRITURASsPÚBLICAsALIENAÇÃOsFIDUCIÁRIAsDEsIMÓVEISsEMs GARANTIAsEsOUTRASsAVENÇAS

Porto por fé que o presente traslado é cópia fiel do ato lavrado por este serviço notarial. Observação: Eventualmente, a quantidade de folhas do livro e traslado podem divergir, pois o livro dependerá do número de partes envolvidas no ato e o traslado dependerá da quantidade de selos utilizados, onde os mesmo saem impressos ao final do traslado. **Emolumentos:sEscriturascomsvalor:sR$s5.005,19s(integral)sFRJsR$s1.137,67s(22,73%sdes5.005,19,ssendo:sFUPESC:s24,42%;sOAB,sPeritosseAssistência:satés24,42%;sFEMR/MPSC:s4,88%;sRessarcimentosdesAtossIsentossesAjudasdesCusto:s26,73%;sTJSC:s19,55%s+sISSsR$s125,13s=sTotalsR$s6.267,99.sBaseslegal:sLCs755/2019sTabsIs-s2**

Rio do Sul - SC, 01 de novembro de 2024.

Assinado digitalmente por:
SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA
CPF: 003.711.009-84
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 01/11/2024 15:14:08 -03:00

SUYANsCARLAsDAsSILVAsSILVEIRA
EscreventesSubstituta

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GYM31531-QJU4
Confira os dados em:
www.tjsc.jus.br/selo

Esse documento foi assinado por SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código WPW6T-XQEG5-U4CV2-DJ7A7





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: WPW6T-XQEG5-U4CV2-DJ7A7

Matrícula Notarial Eletrônica: 104679.2024.11.01.00000325-20

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SUYAN CARLA DA SILVA SILVEIRA (CPF 003.711.009-84) em 01/11/2024 15:14

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/WPW6T-XQEG5-U4CV2-DJ7A7



ANEXO XVII

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM GARANTIA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Incorporadora" ou "Devedora");

MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 01, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.195.695/0001-51, neste ato representada na forma de seu contrato social ("MS Empreendimentos" e, em conjunto com MS Incorporadora, denominados simplesmente como, "Fiduciantes");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, em conjunto com os Fiduciantes, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte");

e, na qualidade de intervenientes anuentes,

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Green Coast");

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44, neste ato representada na forma de seu contrato social ("MS Easy Up"); e

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu contrato social ("MS Perequê", e em conjunto com Green Coast e MS Easy Up, são doravante referidas como "Sociedades").



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 25 de outubro de 2024, a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de 128.800 (cento e vinte oito mil e oitocentos) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nos termos previstos no *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A"* ("Escritura de Emissão"), no valor total de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) ("Valor Total da Emissão");

(ii) a Devedora obrigou-se a pagar, nos termos da Escritura de Emissão, à Securitizadora, o Valor Total da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido da Atualização Monetária (conforme definido na Escritura de Emissão) e da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(iii) em 25 de outubro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03 e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individualmente e indistintamente, as "CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada como instituição custodiante das CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

(iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(v) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Emissão", respectivamente), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da*



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima, ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, os quais, desde que subscrevam os CRI, serão considerados titulares de CRI ("Titulares dos CRI");

(vii) os Fiduciantes detêm 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social das Sociedades, equivalente a: **(a)** 1.217.383 (um milhão, duzentas e dezessete mil e trezentas e oitenta e três) quotas da Green Coast; **(b)** 100.000 (cem mil) quotas da MS Easy Up; e **(c)** 6.111.369 (seis milhões, cento e onze mil e trezentas e sessenta e nove) quotas da MS Perequê ("Quotas"), todas com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada quota, conforme descrito a seguir:

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.			
Sócios	**Quotas**	**%**	**Valor (R$)**
MS INCORPORADORA S/A	1.207.383	99,18%	R$ 1.207.383,00
MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	10.000	0,82%	R$ 10.000,00
Total	1.217.383	100%	R$ 1.217.383,00

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.			
Sócios	**Quotas**	**%**	**Valor (R$)**
MS INCORPORADORA S/A	99.000	99%	R$ 99.000,00
MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	1.000	1%	R$ 1.000,00
Total	100.000	100%	R$ 100.000,00

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.			
Sócios	**Quotas**	**%**	**Valor (R$)**
MS INCORPORADORA S/A	6.101.369	99,84%	R$ 6.101.369,00
MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	10.000	0,16%	R$ 10.000,00
Total	6.111.369	100%	R$ 6.111.369,00

(viii) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), os Fiduciantes desejam alienar fiduciariamente as Quotas (conforme definido abaixo) e as respectivas Participações Societárias (conforme definido abaixo);

(ix) para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": **(i)** a



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

Escritura de Emissão; **(ii)** o documento de aceitação da Oferta; **(iii)** os Instrumentos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes e as Sociedades celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia*" ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1 Definições. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, incluindo seu preâmbulo, terão o significado previsto na Escritura de Emissão; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

1.2 Dias Úteis. Para fins do presente Contrato, entende-se por "Dia Útil", **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

2. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Características das Obrigações Garantidas. As características das Obrigações Garantidas, para fins de cumprimento dos requisitos legais de validade e eficácia, especialmente do artigo 1.362 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728"), estão descritas no Anexo I deste Contrato.

2.2 Obrigações Garantidas. Sem prejuízo da Cláusula 2.1 acima, a garantia objeto deste Contrato garantirá o fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que

venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do regime fiduciário, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas").

3. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1 Objeto. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, por este Contrato e na melhor forma de direito, os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado ("Decreto nº 911"), e do Código Civil, aliena e transfere, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima) ("Alienação Fiduciária"), o domínio resolúvel e a propriedade fiduciária dos seguintes bens e direitos:

(i) 100% (cem por cento) das Quotas de titularidade dos Fiduciantes, incluindo todas as quotas das Sociedades que, a partir da data de assinatura deste Contrato, forem adquiridas, subscritas e/ou atribuídas aos Fiduciantes e/ou a qualquer terceiro, sob qualquer forma ou qualquer título (incluindo, sem limitação, quaisquer quotas adicionais adquiridas por meio de aquisição, incorporação, fusão, troca, permuta, conferência de bens, liquidação, dissolução, total ou parcial, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária ou de outro modo, inclusive por força de desmembramentos, distribuição de bonificações, quer ou não em acréscimo, substituição, conversão ou troca (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários), por quaisquer quotas detidas pelos Fiduciantes, em relação às quotas de emissão das Sociedades, qualquer valor recebido ou a ser recebido ou de qualquer outra forma devidos e a qualquer título distribuídos aos Fiduciantes, mediante permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das Quotas e quaisquer bens ou títulos nos quais as Quotas sejam convertidas, juntamente com todas as opções, partes beneficiárias, direito de novas quotas representativas do capital social das Sociedades e ou direitos de qualquer natureza que venham a ser emitidos ou outorgados pelas Sociedades aos Fiduciantes com relação à sua participação



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

no capital social das Sociedades enquanto este Contrato estiver em vigor ("Novas Quotas" e, e conjunto com as Quotas, as "Quotas Oneradas");

(ii) 100% (cem por cento) das participações societárias, dos bens e dos direitos atribuídos aos Fiduciantes, no âmbito do capital social das Sociedades, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste Contrato e/ou na Escritura de Emissão: **(a)** cisão, fusão ou incorporação; **(b)** qualquer outra forma de reorganização societária; e **(c)** desdobramento, grupamento e/ou bonificação;

(iii) a totalidade das quotas, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, aos Fiduciantes, por contrato ou norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Quotas Oneradas, conforme aplicável; e

(iv) a totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Quotas Oneradas, inclusive: **(a)** frutos, rendimentos, proventos e vantagens; **(b)** lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e **(c)** resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devidos pelas Sociedades em favor dos Fiduciantes, de qualquer natureza e a qualquer título ("Rendimentos", e, em conjunto com as Quotas Oneradas e os bens e direitos previstos nos itens "(ii)" e "(iii)" acima, , as "Participações Societárias").

3.1.1 Os Fiduciantes declaram, desde já, sob as penas da legislação aplicável, que as respectivas Participações Societárias: **(i)** são de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta; e **(ii)** encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial que possa impactar de forma negativa as obrigações assumidas pelos Fiduciantes neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

3.1.2 Na presente data, o valor de avaliação atribuído pelas Partes para as Quotas Oneradas é de: **(i)** R$ 1.217.383,00 (um milhão, duzentos e dezessete mil, trezentos e oitenta e três reais) para as Quotas da Green Coast; **(ii)** R$ 100.000,00 (cem mil reais) para as Quotas da MS Easy Up; e **(iii)** R$ 6.111.369,00 (seis milhões, cento e onze mil, trezentos e sessenta e nove reais) para as Quotas da MS Perequê, totalizando o valor de R$ 7.428.752,00 (sete milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, setecentos e cinquenta e dois reais), sem qualquer atualização monetária, tendo como base os últimos contratos sociais das Sociedades, cujas Quotas Oneradas estão sendo dadas em garantia.

3.1.3 Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto na Cláusula 3.1.2 acima **(i)** está descrito no presente Contrato, única e exclusivamente, como referência, para verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de

fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"), e **(ii)** sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste Contrato. Adicionalmente, os Fiduciantes e/ou as Sociedades enviarão anualmente à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário, em até 30 de março de cada ano, cópia do último contrato social atualizado, sem prejuízo do quanto previsto na Cláusula 6.1(ix).

3.1.4 Em atendimento ao Ofício-Circular nº 01/21-CVM/SRE de 1º de março de 2021, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário poderá, às expensas dos Fiduciantes ou do Patrimônio Separado, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar as Quotas Oneradas, a qualquer momento, sem exigência de assembleia especial de Titulares dos CRI.

3.2. Aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária. Os Fiduciantes obrigam-se, desde já, às suas exclusivas expensas, a:

(i) no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato ou de qualquer aditamento, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, o protocolo para seu registro ou averbação, conforme o caso, perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina ("Cartório de RTD"), mediante envio de cópia digitalizada do protocolo para registro;

(ii) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, de ou de qualquer aditamento, comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a realização de seu registro ou averbação, conforme o caso, perante o Cartório de RTD, mediante envio da via original digitalizada do referido instrumento devidamente registrada ou averbada, observado que esse prazo poderá prorrogado, exclusivamente se necessário devido a eventuais exigências formuladas pelo referido cartório, desde que os Fiduciantes demonstrem que tomaram, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências;

(iii) apresentar, ao Cartório de RTD, todo e qualquer documento que se faça necessário para a formalização e efetivação desta Alienação Fiduciária, conforme eventualmente exigido pelo Cartório de RTD; e

(iv) em até 60 (sessenta) dias da data de assinatura deste Contrato ou de qualquer aditamento, apresentar, à Securitizadora, 1 (uma) cópia digitalizada do respectivo Instrumento de Alteração Contratual (conforme abaixo definido) das Sociedades, conforme o caso, registrado na junta comercial competente, com anotação da redação indicada na Cláusula 3.2.1 abaixo.

3.2.1 Os contratos sociais das Sociedades deverão ser alterados de modo a constar a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Oneradas ("Instrumento de Alteração Contratual"), com a inclusão do seguinte texto:

(i) em relação à Green Coast:



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

"A totalidade das 1.217.383 (um milhão, duzentas e dezessete mil e trezentas e oitenta e três) quotas representativas do capital social da Green Coast Residence Empreendimentos Ltda. ("Sociedade"), de titularidade dos sócios quotistas da Sociedade encontram-se alienadas fiduciariamente no âmbito do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia", celebrado em 23 de outubro de 2024, entre MS Incorporadora S/A e MS Empreendimentos e Participações Ltda., como fiduciantes, Canal Companhia de Securitização., como securitizadora, e a Sociedade, como interveniente anuente, entre outras partes ("Contrato"), em garantia do cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, decorrentes do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A" datado de 23 de outubro de 2024, conforme os termos e condições previstos no Contrato."

(ii) em relação à MS Easy Up:

"A totalidade das 100.000 (cem mil) quotas representativas do capital social da MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedade"), de titularidade dos sócios quotistas da Sociedade encontram-se alienadas fiduciariamente no âmbito do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia", celebrado em 23 de outubro de 2024, entre MS Incorporadora S/A e MS Empreendimentos e Participações Ltda., como fiduciantes, Canal Companhia de Securitização., como securitizadora, a Sociedade, como interveniente anuente, entre outras partes ("Contrato"), em garantia do cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, decorrentes do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A" datado de 23 de outubro de 2024, conforme os termos e condições previstos no Contrato."

(iii) em relação à MS Perequê:

"A totalidade das 6.111.369 (seis milhões, cento e onze mil e trezentas e sessenta e nove) quotas representativas do capital social da MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda. ("Sociedade"), de titularidade dos sócios quotistas da Sociedade encontram-se alienadas fiduciariamente no âmbito do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia", celebrado em 23 de outubro de 2024, entre MS Incorporadora S/A e MS Empreendimentos e Participações Ltda., como fiduciantes, Canal Companhia de Securitização., como securitizadora, a Sociedade, como interveniente anuente, entre outras partes ("Contrato"), em garantia do cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, decorrentes do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

Incorporadora S/A" datado de 23 de outubro de 2024, conforme os termos e condições previstos no Contrato."

3.2.2 Observadas as demais disposições estabelecidas neste Contrato, uma vez emitidas Novas Quotas: **(i)** todas e quaisquer Novas Quotas integrarão, automaticamente, a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, independentemente de qualquer ato anterior ou posterior; e **(ii)** as Partes deverão sempre que necessário, a partir da data de assinatura do presente Contrato, celebrar um termo aditivo ao presente Contrato, para expressamente inseri-las no rol dos bens objeto da presente garantia. Os Fiduciantes deverão informar à Securitizadora sobre qualquer emissão de Novas Quotas, no prazo de até 2 (dois) dias da data da respectiva emissão, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

3.2.3 Caso as Novas Quotas sejam subscritas por terceiros, as Partes deverão, dentro de 15 (quinze) dias da data da respectiva emissão, celebrar aditamento ao presente Contrato, para que seja formalizada a alienação fiduciária das Novas Quotas pelos novos quotistas e para que as Novas Quotas passem a integrar o rol dos bens objeto da presente garantia, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.2.2 acima.

3.2.4 Uma vez que o respectivo aditamento tenha sido assinado pelas Partes, os Fiduciantes deverão proceder ao protocolo, registro e anotação do respectivo aditamento na forma prevista na Cláusula 3.2 acima.

3.3. Propriedade e Posse. Observado o disposto nas Cláusulas 3.3.1 e 3.4 abaixo e as demais disposições deste Contrato, os Fiduciantes permanecerão na posse de suas Participações Societárias, incluindo o poder de receber os Rendimentos e exercer os direitos políticos a elas atinente, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas pelas Sociedades.

3.3.1 As Participações Societárias continuarão na posse direta dos Fiduciantes, enquanto perdurarem as seguintes situações durante a vigência do Contrato:

(i) adimplemento de valores no âmbito das Obrigações Garantidas;

(ii) inexista declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação; e/ou

(iii) não tenha ocorrido o vencimento final sem quitação das Obrigações Garantidas, as Participações Societárias continuarão na posse direta dos Fiduciantes.

3.4 Voto. Caberá exclusivamente aos Fiduciantes, até que tenha ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão, o respectivo exercício do direito de voto decorrente das Participações Societárias durante a vigência deste Contrato, desde que não viole os termos e condições previstos neste Contrato e/ou na Escritura de Emissão, observado o seguinte:



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

(i) no exercício deste direito, os Fiduciantes obrigam-se a: **(a)** cumprir com os documentos societários das Sociedades e a legislação aplicável; **(b)** não prejudicar os direitos e prerrogativas da Securitizadora, o pagamento e cumprimento integral das Obrigações Garantidas e a alienação fiduciária aqui constituída; **(c)** não realizar redução de capital ou efetuar qualquer tipo de transação para retirar recursos das Sociedades em favor dos Fiduciantes, exceto se na forma prevista na Escritura de Emissão; e **(d)** não aprovar e/ou realizar qualquer ***(1)*** ato em desacordo com o disposto neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e ***(2)*** alteração nos direitos conferidos às Participações Societárias;

(ii) as seguintes matérias dependerão de aprovação prévia e por escrito dos Titulares dos CRI, em sede de assembleia especial, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização (cuja ausência e/ou falta de manifestação nos termos desta Cláusula 3.4 significará que a matéria não foi aprovada, devendo a aprovação relevante ser nula e sem efeito), convocada para esse fim:

(a) alteração do objeto social das Sociedades de forma a alterar suas atividades principais ou a agregar, atividades, novos negócios que tenham prevalência sobre as atividades atualmente desenvolvidas pelas Sociedades;

(b) qualquer alteração nos termos e condições da alienação fiduciária ora constituída;

(c) empréstimos, doação ou qualquer transação que implique a retirada de recursos ou de outros ativos das Sociedades em favor de seus sócios e/ou partes relacionada;

(d) alienação, aquisição, troca, arrendamento, cessão ou permuta, ou operação societária que de qualquer forma e a qualquer título - exceto na condução de seu objeto social, envolva quaisquer ativos tangíveis ou intangíveis, sejam imóveis ou móveis, títulos, direitos, valores mobiliários e/ou investimento em participações que estejam relacionados às Sociedades ou aos ativos de propriedade das Sociedades, seja de forma direta ou indireta por meio de participações em outra sociedade, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão) constituída em garantia das Obrigações Garantidas e estando expressamente autorizada a venda das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário (conforme definido na Escritura de Emissão) desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão);

(e) execução de acordos comerciais ou contratos de prestação de serviços com quaisquer entidades, fundos, pessoas (físicas ou jurídicas) que sejam controladoras, controladas, sob controle comum ou integrantes do mesmo grupo econômico, exceto aqueles que estejam diretamente relacionados com as atividades de operação, manutenção, gestão e implantação dos Empreendimentos Imobiliários;

DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

(f) prática de quaisquer atos e assinatura de quaisquer documentos que exonerem terceiros de suas responsabilidades para com a Sociedade;

(g) transformação, fusão, cisão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária das Sociedades salvo aquelas que não impliquem alteração no Controle da Sociedade (conforme definido na Escritura de Emissão);

(h) outorga de opção de compra de quotas e/ou alienação, promessa de alienação sobre as Quotas Oneradas e/ou sobre os diretos relacionados às Quotas Oneradas, exceto se constituídas sob condição suspensiva de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas e liberação da presente garantia;

(i) extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial das Sociedades;

(j) aquisição de participação ou ingresso em outras sociedades (incluindo, mas não se limitando a sociedade em conta de participação), constituição de subsidiárias e abertura de filiais;

(k) a prática de qualquer ato, ou a celebração de qualquer documento, para o fim de aprovar, requerer ou concordar com falência, liquidação, dissolução, ou recuperação, judicial ou extrajudicial das Sociedades;

(l) admissão de novo(s) quotista(s), dissolução parcial, retirada ou exclusão dos Fiduciantes ou, ainda, a prática de qualquer ato, ou a celebração de qualquer documento, para o fim de aprovar, requerer ou concordar com a alteração do controle das Sociedades;

(m) alteração de direitos decorrentes das Quotas Oneradas que prejudique a presente Alienação Fiduciária;

(n) matérias que sejam incompatíveis ou proibidas pela Escritura de Emissão, por este Contrato e/ou pelos demais Documentos da Operação e/ou, ainda, que possa prejudicar a alienação fiduciária aqui constituída;

(o) a constituição de qualquer Ônus, garantias reais ou quaisquer outras obrigações sobre os ativos de propriedade das Sociedades (exceto pela presente Alienação Fiduciária e demais garantias prestadas no âmbito da Emissão), em qualquer caso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico das Sociedades, de ou sobre as Quotas Oneradas e/ou dos direitos a estes inerentes, bem como aos demais bens, direitos e ativos das Sociedades, exceto se constituídas sob condição suspensiva de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas e liberação da presente garantia;



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

(p) a celebração ou alteração de eventuais contratos de parcerias, *joint ventures* ou associações pelas Sociedades – exclusivamente e diretamente relacionados aos direitos inerentes às Quotas Oneradas e, ainda, a celebração de qualquer outro acordo, contrato ou documento exclusivamente e diretamente relacionados aos direitos inerentes às Quotas Oneradas, em especial, mas não se limitando, àqueles que versem sobre participação nos lucros, direito de voto e/ou transferência das Quotas Oneradas. Para fins de esclarecimento, fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de Titulares dos CRI para autorizar a formalização de aditamentos em eventuais instrumentos já formalizados pela Sociedade que tratem sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações em razão de exigências formuladas por autoridade competente, ou **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes signatárias, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora;

(q) alterações nas preferências, vantagens e condições das Quotas Oneradas; e

(r) celebração de acordo de quotistas, aditamento a qualquer acordo de quotistas vigente, ou qualquer outro instrumento que tenha como objeto tratar sobre quaisquer assuntos relacionados às Quotas Oneradas, que possa impactar diretamente este Contrato, a Escritura de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação.

3.4.1 Nos termos do item (ii) acima, em caso de não realização da referida assembleia especial de Titulares dos CRI ou não deliberação sobre as matérias mencionadas, por qualquer motivo, tais matérias serão consideradas não aprovadas pelos Titulares dos CRI.

3.4.2 As Sociedades e/ou os Fiduciantes deverão informar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio de notificação escrita entregue nos termos da Cláusula 11 abaixo, sobre a convocação de reuniões de quotistas das Sociedades para deliberar sobre qualquer uma das matérias elencadas na Cláusula 3.4 acima, pelo menos 10 (dez) Dias Uteis antes da data da realização da reunião de quotistas, observado que a Securitizadora deverá informar as Sociedades se houveram aprovações ou não das referidas matérias em sede de assembleia especial de Titulares dos CRI para fins da reunião de quotistas das Sociedades e/ou alteração posterior nos respectivos documentos societários.

3.4.3 A Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, convocará a assembleia especial de Titulares dos CRI, nos termos na Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da notificação de que trata a Cláusula 3.4.1 acima, devendo informar aos Fiduciantes em até 2 (dois) Dias Úteis se houve aprovação ou não das referidas matérias (inclusive se decorrente de não instalação da assembleia especial de Titulares dos CRI).

3.4.4 Fica, desde já, certo e ajustado que, nos casos de não instalação de assembleia especial

de Titulares dos CRI ou, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá informar os Fiduciantes em até 2 (dois) Dias Úteis que **(i)** não houve instalação de assembleia especial de Titulares dos CRI; ou **(ii)** apesar de instalada, não houve quórum para aprovação das referidas matérias, de forma que, referida matéria não poderá ser considerada aprovada.

3.4.5 Não obstante o disposto nesta Cláusula 3.4, caso haja o descumprimento das Obrigações Garantidas, tal como previsto na Escritura de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, os Fiduciantes não exercerão qualquer direito de voto, consentimento ou outro direito relacionado aos bens e direitos objeto desta Alienação Fiduciária, exceto em conformidade com a autorização escrita da Securitizadora conforme deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia especial especialmente convocada para este fim.

3.4.6 As Sociedades não registrarão nem implementarão qualquer voto dos Fiduciantes que viole ou seja incompatível com quaisquer dos termos deste Contrato e/ou da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão). As Partes desde já reconhecem e concordam que qualquer ato ou negócio jurídico relacionado aos bens e direitos objeto da presente Alienação Fiduciária praticado em desacordo com as disposições deste Contrato e/ou da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, será nulo e ineficaz perante as Partes, as Sociedades e qualquer terceiro, assegurado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, o direito de tomar as medidas legais cabíveis para impedir que tal deliberação produza quaisquer efeitos, antes ou após a sua aprovação.

3.4.7 Enquanto ocorrer o cumprimento das Obrigações Garantidas nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Instrumentos de Garantia, os Fiduciantes terão o direito de receber e utilizar as Participações Societárias, inclusive os Rendimentos pagos com relação às Quotas Oneradas, conforme permitido neste Contrato.

3.4.8 Para todos os fins de direito, qualquer deliberação tomada no âmbito das Sociedades, em descumprimento deste Contrato e/ou da Escritura de Emissão, será considerada nula perante terceiros, bem como entre os respectivos quotistas e administradores das Sociedades.

3.4.9 A Alienação Fiduciária ora instituída será resolvida com o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, comprovada pelo termo de liberação emitido pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário, que servirá estritamente para baixa do regime fiduciário na B3, conforme previsto na Lei 14.430.

4. DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS GARANTIAS

4.1 Razão determinante. É razão determinante da Securitizadora e dos Titulares dos CRI, para o investimento nas Debêntures e nos CRI e a celebração da Escritura de Emissão, dos Instrumentos de Garantia e dos demais Documentos da Operação, a declaração dos Fiduciantes

DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

aqui prestada, de que a outorga das Garantias nãocompromete, nem comprometerá, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades realizadas pelas Sociedades ou por qualquer filial, sociedade ou veículo de investimento controlado pelas Sociedades.

4.2 Documentos Comprobatórios. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados à presente Alienação Fiduciária deverão ser mantidos na sede dos Fiduciantes ou de cada Sociedade, conforme o caso, na qualidade de fiel depositária, assumindo todas as responsabilidades inerentes, na forma da lei.

4.3 Envio de Informações. Os Fiduciantes deverão enviar quaisquer informações que lhe sejam solicitadas, por escrito, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, com relação à presente Alienação Fiduciária, inclusive os documentos referidos na cláusula anterior, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, pelos Fiduciantes, salvo se outro prazo específico não estiver estabelecido na Escritura de Emissão, neste Contrato, ou ainda nos demais Documentos da Operação, ou prazo menor seja determinado por qualquer autoridade administrativa competente.

4.4 Onerações. Os Fiduciantes obrigam-se a manter a presente Alienação Fiduciária íntegra, assim como os bens e direitos a elas subjacentes sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pelas Garantias.

4.4.1 Qualquer constituição de Ônus sobre os bens e direitos subjacentes às garantias, além dos previstos neste Contrato e nos demais Instrumentos de Garantia, dependerá de aprovação prévia dos Titulares dos CRI em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização.

4.5 Complementariedade de Garantias. As Partes reconhecem que este Contrato e os demais Instrumentos de Garantia foram estruturados de forma a estabelecerem disposições complementares entre si no tocante às respectivas garantias por meio deles constituídas.

5. EXCUSSÃO E PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

5.1 Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e/ou, ainda, vencida e não paga qualquer das Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, consolidar-se-á na Securitizadora, na forma prevista nos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, a propriedade plena das Participações Societárias, podendo a Securitizadora, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, a critério dos Titulares dos CRI, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, cobrar, receber, apropriar-se, alienar, vender ou fazer com que seja vendido ou de outra forma excutir as Participações Societárias, inclusive seus Rendimentos, podendo prontamente vender, ceder, transferir, conferir opções, alienar ou de outra forma dispor das Participações Societárias, no todo ou em parte, mediante leilão público e/ou venda privada, pelos preços, termos e condições que venha a entender adequados,





DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

independentemente de avaliação e/ou notificação. O exercício de opção da excussão direta pela Securitizadora, deverá ser realizado por meio de assembleia especial de Titulares dos CRI, de forma que a Securitizadora ficará desobrigada conforme vier a ser deliberado, das medidas necessárias ao fiel e pontual cumprimento deste Contrato.

5.2 Exclusivamente no que diz respeito aos atos de administração e/ou de controle necessários para viabilizar a preservação e a excussão das garantias previstas neste Contrato, de forma temporária, os termos das cláusulas abaixo devem ser observados ("Direito de Assunção Temporária").

5.2.1 O exercício do Direito de Assunção Temporária, nos termos desta Cláusula, será realizado pela Fiduciária somente após a prévia aprovação dos honorários complementares da Securitizadora, em assembleia especial de Titulares dos CRI, bem como da aprovação dos eventuais custos adicionais de terceiros especialistas contratados especialmente para tanto, de modo a implementar o regular exercício do Direito de Assunção Temporária pela Fiduciária.

5.2.2 A Fiduciária e o Agente Fiduciário não serão considerados responsáveis por qualquer prejuízo ou dano resultante de qualquer ação ou omissão que venham a ser por eles, diretamente ou por intermédio de terceiros por eles indicados, praticados de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Contrato.

5.2.3 Na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previsto na Escritura de Emissão, ou no vencimento final dos CRI sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, a Fiduciária também poderá exercer os direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, neste Contrato ou em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta das Participações Societárias, para os efeitos da presente garantia, observadas as disposições do presente Contrato.

5.2.4 Sem limitação das disposições acima, a Fiduciária poderá, sem a obrigação de demandar o cumprimento, ou de apresentação, protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente Contrato) aos Fiduciantes ou a qualquer outra pessoa (todas esses(as) demandas, apresentações, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pelos Fiduciantes na medida permitida por lei), em referidas circunstâncias, imediatamente vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Participações Societárias, no todo ou em parte, nos termos desta Cláusula.

5.3 A Securitizadora contratará avaliação das Participações Societárias, às custas da Devedora, por uma das seguintes empresas: **(i)** Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.730.611/0001-10; **(ii)** Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.636.857/0001-28; ou **(iii)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.718.575/0001-85) (desde que não haja conflito de interesses com as Partes na contratação das empresas mencionadas) ("Valor de Avaliação"). Caso, após o prazo de 60 (sessenta) dias corridos, não seja encontrado comprador, a

DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

Securitizadora deverá vender as Participações Societárias por valor inferior ao Valor de Avaliação ao comprador que oferecer o maior preço.

5.3.1 A consolidação da propriedade das Participações Societárias poderá ser realizada pela Securitizadora, ou por quem este indicar, por meio de simples comunicação aos Fiduciantes, sem necessidade de qualquer manifestação de vontade adicional da Securitizadora. Para tanto, a Securitizadora poderá efetuar a transferência da propriedade das Participações Societárias, obrigando-se as Sociedades e os Fiduciantes a, imediatamente à venda, alienação, de parte ou totalidade das Participações Societárias, efetuar a alteração e registro, na junta comercial competente, do respectivo contrato social das Sociedades.

5.3.2 Os Fiduciantes obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos.

5.4 O produto total apurado com a eventual venda das Participações Societárias será aplicado no pagamento das Obrigações Garantidas, suportando os Fiduciantes todas as despesas que a Securitizadora tiver que incorrer com esse procedimento.

5.5 Fica a Securitizadora, para os fins e efeitos deste Contrato, irrevogável e expressamente autorizada a, no caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e/ou, ainda, vencidas e não pagas as Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, se comprometendo a contratar/optar pelas melhores condições e preço comercialmente disponíveis, parte ou a totalidade das Participações Societárias. Nos termos dos artigos 684 e seguintes do Código Civil, o mandato é concedido em caráter irrevogável e irretratável, para que a Securitizadora pratique todos os atos e assinem todos os documentos necessários, nos termos da Procuração (conforme abaixo definido), a qual deverá ser outorgada, pelos Fiduciantes, nesta data, à Securitizadora. Os emolumentos e despesas necessários para a execução da presente garantia que a Securitizadora venha comprovadamente incorrer serão suportados exclusivamente pelos Fiduciantes.

5.6 Os Fiduciantes, no entanto, terão 5 (cinco) Dias Úteis para exercer o direito de preferência na aquisição da Participação Societária, após a consolidação da propriedade plena das Participações Societárias em nome da Securitizadora, conforme acima previsto, observadas as seguintes condições: **(i)** a Participação Societária deve ser negociada com observância do previsto na Cláusula 5.1 acima; e **(ii)** o pagamento decorrente da compra das Participações Societárias deve ser efetuado à vista e em moeda corrente nacional.

5.7 Após a excussão da presente Alienação Fiduciária, se houver valor remanescente das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, permanecerão responsáveis pelo seu pagamento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comprovação, por escrito, dada pela Securitizadora aos Fiduciantes do montante do saldo devedor.

DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações Adicionais dos Fiduciantes. Além das demais obrigações previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão, e/ou nos demais Documentos da Operação e/ou na legislação em vigor, os Fiduciantes obrigam-se, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a:

(i) manter a presente Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer Ônus, restrição ou condição, de acordo com os termos deste Contrato;

(ii) não praticar qualquer ato que afete a validade e/ou eficácia deste Contrato, e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) reembolsar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, por todos os custos e despesas comprovadamente incorridos em averbações, registros e anotações previstos em lei ou no presente Contrato;

(iv) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar esta Alienação Fiduciária, bem como informar imediatamente à Securitizadora, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;

(v) não alienar, vender, ceder, transferir, seja qual for a forma, total ou parcialmente, nem constituir qualquer Ônus sobre as Participações Societárias, com exceção daqueles já previstos neste Contrato ou na Escritura de Emissão;

(vi) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) a esta Alienação Fiduciária, ou seja, toda ação ou omissão por parte dos Fiduciantes, ou ainda, ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, que possa ensejar qualquer Efeito Adverso Relevante na capacidade dos Fiduciantes de cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto na Cláusula 5 deste Contrato, relativamente à excussão desta Alienação Fiduciária;

(viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes da legislação aplicável aos Fiduciantes, observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento de legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura; e

(ix) em caso de alteração do contrato social das Sociedades, enviar cópia da respectiva alteração à Fiduciária no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da formalização do respectivo instrumento.

6.2. Por "Alienação" (bem como o verbo correlato "Alienar"), acima mencionada, entende-se qualquer operação que envolva, direta e/ou indiretamente, de forma voluntária ou involuntária, a venda, cessão, usufruto, promessa, compromisso, alienação, transferência, contribuição, empréstimo, permuta, constituição de usufruto ou qualquer outra forma de disposição, a qualquer título, direta ou indireta, parcial ou total, condicionada ou não, exceto se condicionada à quitação integral das Obrigações Garantidas e consequente liberação da presente Alienação Fiduciária, de quaisquer bens e/ou direitos, ou dos respectivos poderes, pretensões, imunidades e faculdades, inclusive os derivados de propriedade, posse, uso ou fruição, por uma pessoa a outra, inclusive por meio de controladas e reorganização societária.

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações e Garantias. Em adição às declarações e garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, os Fiduciantes e as Sociedades, conforme o caso, declaram que:

(i) estão devidamente autorizados e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, à constituição da alienação fiduciária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da emissão das Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(ii) a celebração, os termos e condições deste Contrato, da outorga da alienação fiduciária e o cumprimento das obrigações aqui previstas, **(a)** não infringem o seu contrato social; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual os Fiduciantes sejam parte, ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo que possuam, com exceção da alienação fiduciária ora constituída; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que estão sujeitos e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos;

(iii) são os únicos e legítimos proprietários, possuidores, beneficiários e titulares das Participações Societárias, que se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus (exceto pela presente Alienação Fiduciária), não existindo contra os Fiduciantes qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) **(a)** prejudicar ou invalidar esta Alienação Fiduciária, **(b)** causar um Efeito Adverso Relevante, e/ou **(c)** comprometer o desempenho de suas atividades,nos termos do seu objeto social;

(iv) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete os Fiduciantes, ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(v) este Contrato constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes dos Fiduciantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Contrato, ou à consumação das operações aqui previstas;

(vii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Contrato e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(viii) a presente Alienação Fiduciária não caracteriza: **(a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; **(b)** infração ao artigo 286 do Código Civil; **(c)** fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou **(d)** fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; e

(ix) as Participações Societárias não se qualificam como bens de capital essencial às atividades dos Fiduciantes.

7.2. Os Fiduciantes declaram, ainda, conhecer e aceitar bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

7.3. Os Fiduciantes e a Sociedade comprometem-se a notificar imediatamente a Securitizadora, caso quaisquer das declarações acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, conforme aplicável, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomou conhecimento de tal falsidade, incompletude e/ou imprecisão.

8. DESPESAS E TRIBUTOS

8.1. Despesas. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pelos Fiduciantes, pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, em razão deste Contrato — inclusive registro no

DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

Cartório de RTD, honorários advocatícios para fins de aditamento ao presente Contrato em caso de eventual necessidade de complemento de garantias, custas e despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos e taxas — será de inteira responsabilidade dos Fiduciantes, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

8.2. Reembolsos. Caso o Agente Fiduciário ou a Securitizadora arque com qualquer custo ou despesa relacionado ao objeto deste Contrato ou às Obrigações Garantidas, os Fiduciantes deverão reembolsá-los, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento dos respectivos comprovantes, aplicando-se os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, na hipótese de atraso. Caso os Fiduciantes não realizem o reembolso dos valores despendidos dentro do prazo aqui estipulado, a Securitizadora estará autorizada a descontá-las de eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado.

8.3. Tributos. Os tributos incidentes sobre a alienação fiduciária ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativos e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, bem como sobre obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser recolhidos pelo respectivo responsável tributário e pagos pelo respectivo contribuinte, de acordo com a legislação aplicável em vigor.

9. PRAZO DE VIGÊNCIA

9.1. Prazo. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vigorando a contar da data de sua assinatura, assim permanecendo até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

10. INDENIZAÇÃO

10.1. Obrigação de Indenizar. Os Fiduciantes se obrigam, sem prejuízo dos poderes, faculdades, pretensões e imunidades assegurados por lei, pela Escritura de Emissão, por este Contrato e/ou pelos demais Documentos da Operação, a indenizar o Agente Fiduciário e a Securitizadora por qualquer prejuízo comprovadamente causado, mediante decisão judicial ou arbitral, causado pela falsidade, incompletude ou imprecisão das declarações ou garantias feitas ou informações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia.

11. COMUNICAÇÕES

11.1. Endereços. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para as Sociedades:
GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.
Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

CEP 89160-172– Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
Telefone: (47) 8851-6179
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP: 89160-172– Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
Telefone: (47) 8851-6179
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.
Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América
CEP: 89160-172– Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
Telefone: (47) 8851-6179
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

Para os Fiduciantes:
MS INCORPORADORA S/A
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP: 89160-172 – Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
Telefone: (47) 8851-6179
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 01, Jardim América
CEP: 89160-172 – Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
Telefone: (47) 8851-6179
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

Para a Securitizadora:
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição
CEP: 04538-001, São Paulo - SP
At.: Nathalia Machado / Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

11.2. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima

DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou, quando enviadas por correio eletrônico, na data da confirmação de recebimento eletrônico.

11.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio de uma Parte em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará o exercício de tal direito, faculdade ou remédio, ou será interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação, alteração, transigência, remissão, modificação, redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.2. Sucessão. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores e/ou (promissários) cessionários 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.

12.3. Cessão. As Partes obrigam-se a não prometer, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização,por escrito, da outra Parte.

12.4. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições aqui contidas for julgada ilegal, inválida, inexequível ou ineficaz, em qualquer aspecto das leis aplicáveis, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.5. Acordo Integral. Este Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação ao objeto nela previsto.

12.6. Alterações. O presente Contrato apenas será modificado, aditado ou complementado com o consentimento expresso e por escrito das Partes, mediante aprovação prévia em assembleia especial de Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável.

12.6.1. Em regime de exceção à regra da Cláusula 12.6 acima, este Contrato poderá ser alterado, independentemente de deliberação de assembleia especial de Titulares dos CRI,

DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

sempre que tal alteração decorra exclusivamente: **(i)** da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, já expressamente permitidas nos termos dos respectivos contratos; **(iii)** de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, em razão de exigências formuladas por autoridades administrativas; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora.

12.7. Termos Definidos. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

12.8. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito da Securitizadora de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

12.9. Securitização. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

12.10. Mandato. Como condição do negócio jurídico pactuado, nos termos do presente Contrato, os Fiduciantes deverão outorgar procuração à Securitizadora, de forma idêntica ao modelo previsto no Anexo II ("Procuração").

12.10.1. Os Fiduciantes se obrigam a manter a Procuração válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

12.11. Assinatura Digital. 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 nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, 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





DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

12.11.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

12.12. As Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.

13. LEGISLAÇÃO E FORO

13.1. O presente Contrato reger-se-á pelas leis brasileiras.

13.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes e a Sociedade firmam o presente Contrato, digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 23 de outubro de 2024.

(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)





DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia, celebrado em 23 de outubro de 2024)

MS INCORPORADORA S/A

Fiduciante

_____

Nome: Carla Taynara de Brito

Cargo: Diretora Presidente

MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiduciante

_____

Nome: Alexandre Melchioretto

Cargo: Administrador Não Sócio

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

_____

Nome: Nathalia Machado Loureiro

Cargo: Diretora

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.

Sociedade

_____

Nome: Alexandre Melchioretto

Cargo: Administrador Não Sócio



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia, celebrado em 23 de outubro de 2024)

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Sociedade



_____

Nome: Alexandre Melchioretto
Cargo: Administrador Não Sócio

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.

Sociedade



_____

Nome: Alexandre Melchioretto
Cargo: Administrador Não Sócio



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

ANEXO I
OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 2.2 deste Contrato, as Debêntures possuem as seguintes características:

(i) Devedora: **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46;

(ii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") na Data de Emissão;

(iii) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo **(i)** 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial;

(iv) Número da Emissão: a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Devedora;

(v) Séries: As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo: **(i)** a primeira Série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda Série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; **(iii)** a terceira Série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e **(iv)** a quarta Série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série";

(vi) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão");

(vii) Prazo de Vigência e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 16 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série"); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão o prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série"); e **(iv)** as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Quarta Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as "Datas de Vencimento");

(viii) Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.15.1 da Escritura de Emissão;

(ix) Remuneração das Debêntures Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.16.1 da Escritura de Emissão;

(x) Remuneração das Debêntures Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.17.1 da Escritura de Emissão;

(xi) Remuneração das Debêntures Quarta Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Quarta Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.18.1 da Escritura de Emissão;

(xii) Pagamento de Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão;

(xiii) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.14.1 da Escritura de Emissão;

(xiv) Amortização Programada: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento, conforme fórmula prevista na Cláusula 8.20 da Escritura de Emissão ("Amortização Programada");

(xv) Amortização Extraordinária Obrigatória: nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão e, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão) e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** durante o ano de 2029, 100% (noventa e oito por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2029, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Obrigatória");

(xvi) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(ii)** multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");

(xvii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão, desde que observado o disposto na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão;

(xviii) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: A Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos previstos na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão;

(xix) Resgate Antecipado Obrigatório: A Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo) seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série ("Resgate Antecipado Obrigatório" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total, e o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, "Resgate Antecipado"), nos termos previstos na Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão;

(xx) Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures serão vinculadas à emissão dos CRI da Securitizadora, sendo certo que os CRI refletirão os termos e condições dos Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura de Emissão) representados pelas CCI (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão. Os CRI serão objeto de Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes; e

(xxi) Demais Características das Debêntures: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada nesta data.



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

ANEXO II
MANDATO

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("MS Incorporadora"); **MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 01, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.195.695/0001-51, neste ato representada na forma de seu contrato social ("MS Incorporadora" e, em conjunto com MS Incorporadora, denominados simplesmente como, "Outorgantes"), por meio de seus representantes legais abaixo assinados, nomeiam e constituem, em caráter irrevogável e irretratável, consoante os artigos 683, 684 e 685, do Código Civil, sua bastante procuradora a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), ou sua substituta, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia*", datado de 23 de outubro de 2024, celebrado entre os Outorgantes, a Outorgada, entre outras partes ("Contrato"), com o propósito especial e exclusivo de realizar todo e qualquer ato necessário a fim de, nos termos do Contrato, preservar a eficácia do Contrato e excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários à excussão da garantia constituída em favor da Outorgada:

(i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação às Participações Societárias;

(ii) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação da garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado;

(iii) conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato, podendo, inclusive, sem limitação, vender, alienar ou sob qualquer forma dispor das Participações Societárias, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação (prévia ou não), notificação judicial ou extrajudicial, em conformidade com o disposto em lei;

(iv) receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome dos Outorgantes;

(v) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir,



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato;

(vi) cobrar, receber, vender ou permitir a venda, cessão, opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte das Participações Societárias, por meio de venda pública ou privada, observada a legislação aplicável, e independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para transferência da titularidade das Participações Societárias, conforme aplicável, para terceiros;

(vii) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada das Participações Societárias, conforme aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;

(viii) representar os Outorgantes na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme o caso, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados; e

(ix) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente para fins de registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão da garantia, que poderá ser substabelecido, sem reserva, para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento.

Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: **(a)** é outorgada de forma irrevogável e irretratável; **(b)** destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas no Contrato, relativamente aos procedimentos de registro de garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e **(c)** é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

São Paulo, 23 de outubro de 2024.

MS INCORPORADORA S/A
Fiduciante

_____
Nome: Carla Taynara de Brito
Cargo: Diretora Presidente



DocuSign Envelope ID: 1B739FB9-1400-4452-A8D8-9485C14485F1

MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Fiduciante

_____
Nome: Alexandre Melchioretto
Cargo: Administrador Não Sócio



DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: 1B739FB914004452A8D89485C14485F1
Assunto: Conclua com o Docusign: CRI MS - Alienação Fiduciária de Quotas.pdf
Envelope de origem:
Página do documento: 33
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Assinaturas: 6
Iniciais: 0

Estado: Concluído

Autor do envelope:
Kyu Hyun Kim
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11° ANDAR
SP, SP 01451-000
kyu.kim@madronafialho.com.br
Endereço IP: 177.45.138.231

Controlo de registos

Estado: Original
24/10/2024 07:03:23

Titular: Kyu Hyun Kim
kyu.kim@madronafialho.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Alexandre Melchioretto alexandre@empreendimentosms.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Instituto Fenacon RFB G3 Signatário CPF: 86815547949 Funções de signatário: Administrador Não Sócio **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 24/10/2024 07:18:28 ID: c0ec562b-d074-4e1c-a742-a26ef6e07e47	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.102.14.227	Enviado: 24/10/2024 07:08:30 Visualizado: 24/10/2024 07:18:28 Assinado: 24/10/2024 07:19:11
Carla Taynara de Brito carla@empreendimentosms.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC VALID RFB v5 Signatário CPF: 09817163938 Funções de signatário: Diretora Presidente **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 24/10/2024 10:34:35 ID: d3461549-a0b5-4ed0-8926-8885625ac33e	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.102.14.227	Enviado: 24/10/2024 07:08:30 Reenviado: 24/10/2024 09:57:54 Visualizado: 24/10/2024 10:34:35 Assinado: 24/10/2024 10:35:32
Nathalia Machado Loureiro estruturacao@canalsecuritizadora.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC OAB G3 Signatário CPF: 10499346793 Funções de signatário: Diretora **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 23/10/2024 13:45:09 ID: 725f71a6-777c-4667-9285-7004ab21be3e	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 191.205.218.104	Enviado: 24/10/2024 07:08:31 Visualizado: 24/10/2024 07:11:25 Assinado: 24/10/2024 07:11:53

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora





Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Evento de entrega do intermediário	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de cópia	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos relacionados com a testemunha	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de notário	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de resumo de envelope	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/encriptado	24/10/2024 07:08:31
Entrega certificada	Segurança verificada	24/10/2024 07:11:25
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	24/10/2024 07:11:53
Concluído	Segurança verificada	24/10/2024 10:35:34
Eventos de pagamento	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos		



Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos criado em: 29/01/2021 05:24:21
As partes concordam em: Alexandre Melchioretto, Carla Taynara de Brito, Nathalia Machado Loureiro

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: clarissa.machado@madronalaw.com.br

To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.





ANEXO XVIII

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MS INCORPORADORA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert
Oficial Interina

CERTIDÃO DE DESMATERIALIZAÇÃO

64Certifico que nesta data desmaterializei o seguinte documento: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, em que é parte: MS INCORPORADORA S.A., CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. Esta certidão é parte integrante e inseparável do documento acima descrito, nos termos do art. 209, § 1º, III, do Provimento 149/2023. A presente certidão de desmaterialização tem o mesmo valor probante que os originais, conforme disposto no art. 217, do Código Civil, e art. 161, da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul - SC, 21 de janeiro de 2025.

NATALIA LAURET MACHADO:08092468990
Assinado de forma digital por NATALIA LAURET MACHADO:08092468990
Dados: 2025.01.21 09:24:54 -03'00'

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert
Oficial Interina

RECIBO DE PROTOCOLO

Protocolo n°: 51923 **Data do protocolo:** 21/01/2025 09:12:54

Apresentante: Melchioretto Sandri Engenharia S.A

Natureza: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Documentos apresentados (Data de apresentação):

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS (21/01/2025)

Data de retorno: 21/01/2025

Rio do Sul - SC, 21 de janeiro de 2025.

NATALIA LAURET MACHADO:08092468990 Assinado de forma digital por NATALIA LAURET MACHADO:08092468990 Dados: 2025.01.21 09:26:02 -03'00'

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Melchioretto Sandri Engenharia S.A
Apresentante





Cartório Gestão de Documentos S.A.
Certifica que assinam 2 assinaturas digitais no documento analisado
Chave de autenticidade:
Data: 15/01/2025 17:18:49 -03:00

OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
MUNICÍPIO - ITAMARCA - RS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente Fiduciante" ou "Devedora"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 25 de outubro de 2024, a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de 128.800 (cento e vinte oito mil e oitocentos) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nos termos previstos no *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A"* ("Escritura de Emissão"), no valor total de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) ("Valor Total da Emissão");

(ii) a Devedora obrigou-se a pagar, nos termos da Escritura de Emissão, à Securitizadora, o Valor Total da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido da Atualização Monetária (conforme definido na Escritura de Emissão) e da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(iii) em 25 de outubro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03 e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individualmente e indistintamente, as





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wisbeck - Oficial Interina

Autenticação. Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confere a verdadeira e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (AUQ57885-2AP4), 1 Autenticação ou atomotenticação - R$ 5,39, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Dispensado, 24,42% FUNESC, até 24,42% Acaio Jud. Gratuito, 4,89% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 10,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,52.

Dou fé. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





"CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada como instituição custodiante das CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

(iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(v) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Emissão", respectivamente), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, os quais, desde que subscrevam os CRI, serão considerados titulares de CRI ("Titulares dos CRI");

(vii) a Devedora destinará os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis Lastro (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Empreendimentos Imobiliários"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previsto no Anexo II e no Anexo III a Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos");

(viii) nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá transferir os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures para as SPEs (conforme definido na Escritura de Emissão), que são subsidiárias da Devedora com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos até a data de vencimento da respectiva série das Debêntures, por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57803-X9GD), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
3164

modalidade legalmente aceita;

(ix) a Cedente Fiduciante é a legítima titular de determinados Imóveis Lastro, os quais estão descritos no Anexo I a este instrumento, sendo certo que as unidades autônomas identificadas no Anexo II ("Unidades") serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos instrumentos de compra e venda (respectivamente, "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda"), passando, a Cedente Fiduciante, a fazer jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundo dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes;

(x) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), a Cedente Fiduciante deseja ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido abaixo); e

(xi) para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** o documento de aceitação da Oferta; **(iii)** os Instrumentos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, incluindo seu preâmbulo, terão o significado previsto na Escritura de Emissão; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

1.2. Dias Úteis. Para fins do presente Contrato, entende-se por "Dia Útil", **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ57804-RHV5), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,68% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,56% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
4164

Paulo.

2. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas. As características das Obrigações Garantidas, para fins de cumprimento dos requisitos legais de validade e eficácia, especialmente do artigo 1.362 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728"), estão descritas no Anexo III deste Contrato.

2.2. Obrigações Garantidas. Sem prejuízo da Cláusula 2.1 acima, a garantia objeto deste Contrato garantirá o fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do regime fiduciário, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas").

2.2.1. Enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor de referido Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das garantias reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário. Para fins exemplificativos, a garantia de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos que sejam objeto de um determinado Empreendimento Imobiliário responderá somente pelo saldo devedor das Debêntures representativo da parcela dos recursos que foram destinados ao referido Empreendimento Imobiliário, respeitado o disposto na Cláusula 2.2.2 abaixo.

2.2.2. Após a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo ao presente Contrato.





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Ricardo Wichert - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ57805-YB7D), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29. 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL RPNIT RTD RPJ 5164

3. CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Objeto. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, por este Contrato e na melhor forma de direito, a Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, alterada pelo Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e do Código Civil, cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora ("Cessão Fiduciária"), o domínio resolúvel e posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos").

3.2. A qualquer tempo, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, todos os direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades em razão da celebração de Contratos de Compra e Venda estarão automaticamente sujeitos à garantia de Cessão Fiduciária aqui prevista, sendo certo que todos e quaisquer recursos oriundos dos referidos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser depositados única e exclusivamente nas seguintes contas bancárias: **(i)** nº 97907-3, mantida na agência nº 3100 referente ao Empreendimento Gran Felicitá; **(ii)** nº 97819-0, mantida na agência nº 3100 referente ao Empreendimento Hamburgo; **(iii)** nº 97811-7, mantida na agência nº 3100 referente ao Empreendimento Spazio; e **(iv)** nº 97816-6, mantida na agência nº 3100 referente ao Empreendimento Tropicale, todas do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Depositário"), de titularidade da Securitizadora ("Contas Arrecadadoras").

3.2.1. Para fins do disposto nesta cláusula, a Cedente Fiduciante obriga-se a celebrar aditamento ao presente Contrato, conforme minuta constante do Anexo IV deste instrumento, semestralmente, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda e/ou exclusão de Contratos de Compra Venda, exclusivamente em caso de distrato de tais instrumentos.

3.2.2. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar os aditamentos ao presente Contrato, indicados na Cláusula 3.2.1 acima, a Cedente Fiduciante, desde já, outorga mandato irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 683 e 684 do Código Civil, transferindo para a Securitizadora todos os poderes necessários para, após o prazo estipulado acima, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato, celebrando, em nome da Cedente Fiduciante, quaisquer aditivos necessários à inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda e promovendo seu registro, conforme necessário. Para tanto, a Cedente Fiduciante, nesta data, outorga a Procuração (conforme abaixo definido).

3.3. A Cedente Fiduciante declara, sob as penas da legislação aplicável, que os Direitos











OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNT
RTD
RPJ
6164

Creditórios Cedidos: (i) são e/ou serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta; e (ii) encontram-se ou encontrar-se-ão livres e desembaraçados de qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus"), não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial que possa impactar de forma negativa as obrigações assumidas pela Cedente Fiduciante neste Contrato e demais Documentos da Operação, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

3.4. Aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária. A Cedente Fiduciante obriga-se, desde já, às suas exclusivas expensas, a:

(i) no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de data de assinatura deste Contrato, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, o protocolo para seu registro ou averbação, conforme o caso, perante o cartório de registro de títulos e documentos de cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina ("Cartório de RTD"), mediante o envio de cópia digitalizada do protocolo para registro;

(ii) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de data do assinatura deste Contrato, comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a realização de seu registro, perante o Cartório da RTD, mediante envio de via original digitalizada de referido instrumento devidamente registrada, observado que esse prazo poderá ser prorrogado, exclusivamente se necessário devido a eventuais exigências formuladas pelo referido cartório, desde que a Cedente Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências; e

(iii) apresentar, ao Cartório de RTD, todo e qualquer documento que se faça necessário para a formalização e efetivação de Cessão Fiduciária, conforme eventualmente exigido pelo Cartório de RTD.

3.5. Os pagamentos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos serão realizados por meio de boletos bancários ("Boletos de Cobrança").

3.6. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciante obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados nas Contas Arrecadadoras, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes, por meio direto ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos Boletos de Cobrança contendo as informações de notificação aqui descrita, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados deste data.

Clicksign





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Brasmara Wichert – Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma

Rio do Sul - 30 de janeiro de 2025

Natália Lauxen Mendonça
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNTT
RTD
RPJ
7164

3.6.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de cada Boleto de Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante do seu recebimento pelos Adquirentes.

3.7. A Cessão Fiduciária ora pactuada resulta na transferência, pela Cedente Fiduciante à Securitizadora, no âmbito da Emissão, da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Cessão Fiduciária.

3.8. A Cessão Fiduciária será resolvida com o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, comprovada pelo termo de liberação emitido pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, que servirá estritamente para baixa do regime fiduciário na B3, conforme previsto na Lei 14.430.

4. CONTAS ARRECADADORAS

4.1. A Securitizadora manterá, por conta e ordem da Cedente Fiduciante, as Contas Arrecadadoras, como conta especial e segregada, vinculada à presente Cessão Fiduciária, sem que possa, portanto, alterá-la, bloqueá-la ou encerrá-la, não remunerada, aberta no Banco Depositário, durante toda a vigência do presente Contrato.

4.1.1. As Partes concordam que, nos termos deste Contrato, as movimentações das Contas Arrecadadoras serão feitas exclusivamente pela Securitizadora, de modo que estas e os Direitos Creditórios Cedidos nela depositados ficarão sujeitos à presente Cessão Fiduciária.

4.1.2. As Partes concordam que o prazo para que os valores inerentes aos boletos, dos créditos ora cedidos, devem iniciar a sua passagem pela conta Arrecadadora, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da entrada deste contrato para registro no competente Cartório de Título e Documentos, a contagem deste prazo não se altera em caso de exigência cartorária.

4.1.3. A Cedente Fiduciante define o Banco Depositário como único e exclusivo domicílio bancário para a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, comprometendo-se, em caráter irrevogável e irretratável, a não alterar unilateralmente esse domicílio, até que ocorra a liquidação das Obrigações Garantidas.

4.1.4. A Securitizadora instruirá o Banco Depositário, nos termos do Contrato de Banco Depositário, a: **(i)** cumprir e prestar todas e quaisquer informações, bem como apresentar todos os documentos, solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, a qualquer tempo, em relação aos Direitos Creditórios Cedidos depositados nas Contas Arrecadadoras; e **(ii)** cumprir prontamente as ordens dadas pela Securitizadora, seu(s) agente(s) ou qualquer preposto ou mandatário, a qualquer tempo a partir desta data, inclusive com relação à movimentações dos Direitos Creditórios Cedidos e transferências dos saldos das Contas Arrecadadoras.





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Ofício Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57808-CNXT). 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC: até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



4.2. A Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, nomeia e constitui a Securitizadora como sua única e bastante procuradora, para movimentar as Contas Arrecadadoras, para os fins das termos e das condições estabelecidos neste Contrato, na Escritura de Emissão, do Contrato de Banco Depositário e dos demais Documentos de Operação, outorgando à Securitizadora, nesse sentido, a Procuração.

4.3. Nos termos deste Contrato, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos recursos decorrentes da comercialização das Unidades (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda), líquidos de comissões de vendas e impostos, sejam depositadas única e exclusivamente das Contas Arrecadadoras.

4.3. Caso quaisquer recursos decorrentes de comercialização das Unidades sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa das Contas Arrecadadoras, por qualquer motivo, a Cedente Fiduciante deverá transferir tais valores para as Contas Arrecadadoras, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de recebimento, sob pena de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre os valores não repassados, calculados *pro rata die*, sem prejuízo da possibilidade rio ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.3. A Securitizadora transferirá os eventuais valores recebidos nas Contas Arrecadadoras para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão), até a Data de Verificação (conforme abaixo definido).

4.3. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser aplicados, conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura do Emissão).

4.6.1. Para fins de cumprimento do último item de Ordem de Prioridade de Pagamentos, eventuais Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) deverão ser utilizados para (a) Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures, observadas os percentuais previstos na Cláusula 9.4.1 de Escritura de Emissão; (b) retenção de valores no Fundo ria Obras, conforme previsto nas Cláusulas 8.32.2 e 8.32.3 de Escritura de Emissão; e (c) liberação do valor correspondente a 10% (dez por cento) da valor total Direitos Creditórios Cedidos que tenha sido depositado na Conta do Patrimônio Separado, desde que cumpridos os requisitos constantes na Cláusula 8.32.2 da Escritura de Emissão ("Liberação Residual").

4.6.2. Os valores mencionados nos subitens "(a)", "(b)" e "(c)" de Cláusula 4.6.1 acima serão apurados mensalmente pela Securitizadora, no dia 15 (quinze) de cada mês ("Data de Verificação"), ou no Dia Útil subsequente, com base rio Relatório de Monitoramento (conforme

Clicksign





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento elaborado que me foi exibido e qual confiro a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (1U2R7B09-CHWZ), 1 Autenticação ou documentação - R$ 9,29, 1 ISS - R$ 0,19, FRJ (Destinação: 24,42% FUNPESQ, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,69% MP, 26,73% Reserv. de atos isentos, 10,56% TJSC) - R$ 1,30. Total: R$ 9,68
Rio do Sul - SC, 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



definido na Escritura de Emissão).

4.7. Cada Liberação Residual será realizada para a Cedente Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data da Verificação, desde que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), mediante depósito na conta corrente nº 62.673-2, agência 3034, mantida junto ao Banco Sicoob (756).

4.8. Nos termos da Escritura de Emissão, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, de forma a viabilizar o acompanhamento, pelos Titulares dos CRI, da comercialização das Unidades, a Devedora deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Servicer"), que será responsável por enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, o Relatório de Monitoramento (conforme definido na Escritura de Emissão), devendo o mesmo indicar de forma detalhada o fluxo de recebíveis segregado por cada Empreendimento Imobiliário.

4.8. A Securitizadora, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, será a única responsável por observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima, quando da utilização dos Direitos Creditórios Cedidos na Ordem de Prioridade de Pagamentos e no Amortização Extraordinário Obrigatória. Adicionalmente, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, a Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima quando de liberação dos recursos retido no Fundo de Obras, de forma que, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos somente sejam liberados e destinados ao Empreendimento Imobiliário que os originaram.

5. DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS GARANTIAS

5.1. Razão determinante. É razão determinante da Securitizadora e dos Titulares dos CRI para o investimento nas Debêntures e nos CRI e a celebração da Escritura de Emissão, dos instrumentos de Garantia e dos demais Documentos da Operação, a declaração da Cedente Fiduciante aqui prestada, de que a outorga dos Garantias não comprometa, nem comprometerá, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade dos atividades realizadas pelo Cedente Fiduciante, ou por qualquer filial, sociedade ou veículo de investimento controlado pela Cedente Fiduciante.

5.2. Documentos Comprobatórios. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados à Cessão Fiduciária deverão ser mantidos na cada de Cedente Fiduciante, na qualidade de fiel depositária, assumindo todas as responsabilidades inerentes, na forma da lei.

5.3. Envio de Informações. A Cedente Fiduciante deverá enviar quaisquer informações que lhe sejam solicitadas, por escrito, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, com relação à presente Cessão Fiduciária, inclusive os documentos referidos na cláusula anterior, no prazo de

Clicksign





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Reinaldo Weikert - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (LUCIDITE-RPZ20), 1 Autenticação ou declaratória - R$ 6,30, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 25,73% Ressarc. de atos isentos, 18,55% TJSC.) - R$ 1,28. Total: R$ 6,62

Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta





até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de respectiva solicitação pela Cedente Fiduciante, salvo se outro prazo específico não estiver estabelecido na Escritura da Emissão, neste Contrato, ou ainda nos demais Documentos da Operação, ou prazo menor seja determinado por qualquer autoridade administrativa competente.

5.4. Operações. A Cedente Fiduciante obriga-se a manter a presente Cessão Fiduciária íntegra, assim como os bens e direitos a eles subjacentes sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pelas Garantias.

5.4.1. Qualquer constituição de Ônus sobre os bens e direitos subjacentes às garantias, além dos aqui previstos neste Contrato e nos demais instrumentos da Garantia, dependerá de aprovação prévia dos Titulares dos CRI em assembleia especial, nos termos do Termo da Securitização.

5.5. Complementariedade da Garantias. As Partes reconhecem que este Contrato e os demais instrumentos de Garantia foram estruturados de forma a estabelecerem disposições complementares entre si no tocante às respectivas garantias por meio deles constituídas.

6. EXCUSSÃO E PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

6.1. Na hipótese da declaração de vencimento antecipado das Debêntures e/ou, ainda, vencida e não paga qualquer das Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, a propriedade plena sobre os Direitos Creditórios Cedidos se consolidará em nome da Securitizadora, na forma prevista nos artigos 1.361 e seguintes rio Código Civil, podendo a Securitizadora, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, executir judicial ou extrajudicialmente os Direitos Creditórios Cedidos, dar quitação e firmar, bem como praticar os atos e firmar os documento necessários, por mais especiais que sejam, para o cumprimento de disposto neste cláusula, observado o disposto no Cláusula Error! Reference source not found. acima.

6.1.1. A Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima em caso do excussão de presente garantia.

6.1.2. Observado o disposto na Cláusula Error! Reference source not found. acima, fica a Securitizadora, ainda, rio direito e autorizada a, na hipótese prevista na Cláusula 6.1. reter e utilizar os saldos credores das Contas Arrecadadoras, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, entregando, ao final, à Cedente Fiduciante, o que eventualmente sobejar, sem necessidade de prévia anuência das Partes. Nos termos dos artigos 684 e seguintes do Código Civil, o presente mandato é concedido em caráter irrevogável e irretratável, para que a Securitizadora pratique todos os atos e assine todos os documentos necessários. Para tanto, a Cedente Fiduciante, nesta data, outorga a Procureção. Os emolumentos e daspesas necessários para a execução do presente garantia em que a









OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
11164

Securitizadora venha a comprovadamente incorrer serão suportados exclusivamente pela Cedente Fiduciante.

6.1.3. A execução da garantia outorgada nos termos deste Contrato não é impeditiva do exercício, pela Securitizadora, do direito de executar outras garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 2.2.1 e 6.1.1, e não impede a Securitizadora de cobrar da Cedente Fiduciante qualquer eventual diferença remanescente das Obrigações Garantidas.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

7.1. Obrigações Adicionais da Cedente Fiduciante. Além das demais obrigações previstas neste Contrato, e/ou nos demais Documentos da Operação e/ou na legislação em vigor, a Cedente Fiduciante obriga-se, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a:

(i) manter a presente Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer Ônus, restrição ou condição, de acordo com os termos deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(ii) não praticar qualquer ato que afete a validade e/ou eficácia deste Contrato, e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) reembolsar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, por todos os custos e despesas comprovadamente incorridos em averbações, registros e anotações previstos em lei ou no presente Contrato;

(iv) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar esta Cessão Fiduciária, bem como informar imediatamente à Securitizadora, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;

(v) não alienar, vender, ceder, transferir, seja qual for a forma, total ou parcialmente, nem constituir qualquer Ônus sobre os Direitos Creditórios Cedidos, com exceção daqueles já previstos neste Contrato ou na Escritura de Emissão;

(vi) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) a esta Cessão Fiduciária, ou seja, toda ação ou omissão por parte da Cedente Fiduciante, ou ainda, ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, que possa ensejar qualquer Efeito Adverso Relevante na capacidade da Cedente Fiduciante de cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Etiqueta/Selo(s) - Ofício Interno

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (NOB7812-IKEA); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,28 ; ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC até 24,42% Assist. Jud. Gratuita 4,98% IEP 20,73% Fiscalização atos isentos 10,56% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,60

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
12164

Operação;

(vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto na Cláusula 6 deste Contrato, relativamente à excussão desta Cessão Fiduciária;

(viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas respectivas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes da legislação aplicável à Cedente Fiduciante, observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento de legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura;

(ix) arcar com os custos das Contas Arrecadadoras, de titularidade da Securitizadora, que viabilizam à presente Cessão Fiduciária; e

(x) em caso de renúncia e/ou substituição do Banco Depositário, contratar nova instituição financeira para atuar como depositário dos recursos depositados nas Contas Arrecadadoras, desde que devidamente aprovado pela Securitizadora, em termos e condições condizentes com o presente Contrato.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

8.1. Declarações e Garantias. Em adição às declarações e garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Cedente Fiduciante declara que:

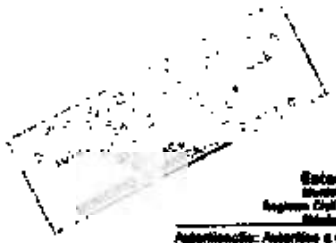
(i) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, à constituição da Cessão Fiduciária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da emissão das Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(ii) a celebração, os termos e condições deste Contrato, da outorga da Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o seu contrato social; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Cedente Fiduciante seja parte, ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo que possua, com exceção da Cessão Fiduciária ora constituída; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que está sujeita e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos;

(iii) é a única e legítima proprietária, possuidora, beneficiária e titular dos Direitos







Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Natalia Laurel Machado - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confiro e reconheço o seu teor.
Emolumentos: 1 Selo (AJC87813-HBY5); 1 Autenticação ou declaração/atestação - R$ 6,26, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, além 24,42% Assoc. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 20,73% Ressarc. de atos isentos, 19,09% TJSC.) - R$ 1,26, Total: R$ 6,52
Dou fé Rio do Sul - 30 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





1º OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNTT
RTD
RPJ
1316H

Creditórios Cedidos, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela presente Cessão Fiduciária), não existindo contra a Cedente Fiduciante qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) **(a)** prejudicar ou invalidar esta Cessão Fiduciária, **(b)** causar um Efeito Adverso Relevante e/ou **(c)** comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do objeto social da Cedente Fiduciante;

(iv) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Cedente Fiduciante, ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(v) este Contrato constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes da Cedente Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Contrato, ou à consumação das operações aqui previstas;

(vii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Contrato e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(viii) a presente Cessão Fiduciária não caracteriza: **(a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; **(b)** infração ao artigo 286 do Código Civil; **(c)** fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou **(d)** fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; e

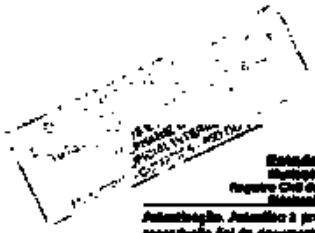
(ix) os Direitos Creditórios Cedidos não se qualificam como bens de capital essencial às atividades da Cedente Fiduciante.

7.2. A Cedente Fiduciante declara, ainda, conhecer e aceitar bem como ratifica, todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

7.3. A Cedente Fiduciante compromete-se a notificar imediatamente a Securitizadora, caso quaisquer das declarações acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, conforme aplicável, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomou conhecimento de tal falsidade, incompletude e/ou imprecisão.







Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Natália Laurel Machado - Oficial Interina

Autenticação. Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e que conferi a autenticidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (1105878114-SPH), 1 Autenticação de Autenticação - R$ 5,25, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Recurso do atos isentos, 19,59% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



9. DESPESAS E TRIBUTOS

9.1. Despesas. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Cedente Fiduciante, pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, em razão deste Contrato — inclusive registro no Cartório de RTD, honorários advocatícios para fins de aditamento ao presente Contrato em caso de eventual necessidade de complemento de garantias, custas e despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos e taxas — será de inteira responsabilidade da Devedora, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

9.2. Reembolsos. Caso o Agente Fiduciário ou Securitizadora arque com qualquer custo ou despesa relacionado ao objeto deste Contrato ou às Obrigações Garantidas, a Devedora deverá reembolsá-lo, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de recebimento dos respectivos comprovantes, aplicando-se os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, na hipótese de atraso. Caso a Devedora não realize o reembolso dos valores despendidos dentro de prazo aqui estipulado, a Securitizadora estará autorizada a descontá-las de eventuais recursos existentes das Contas Arrecadadoras.

9.3. Tributos. Os tributos incidentes sobre a Cessão Fiduciária ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativos e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, bem como sobre obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser recolhidos pelo respectivo responsável tributário e pagos pelo respectivo contribuinte, de acordo com a legislação aplicável em vigor.

10. PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vigorando a contar da data de sua assinatura, assim permanecendo até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

11. INDENIZAÇÃO

11.1. Obrigação de Indenizar. A Devedora se obriga, sem prejuízo dos poderes, faculdades, pretensões e imunidades assegurados por lei, pela Escritura de Emissão, por este Contrato e/ou pelos demais Documentos da Operação, a indenizar o Agente Fiduciário e a Securitizadora por qualquer prejuízo comprovadamente causado, mediante decisão judicial ou arbitral, causado pela falsidade, incompletude ou imprecisão das declarações ou garantias feitas ou informações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e nos instrumentos da Garantia.

12. COMUNICAÇÕES

12.1. Endereços. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos





de Santa Catarina
...
...
...



deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Securitizadora
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010
CEP 04538-001, São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado / Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para a Cedente Fiduciante e Devedora:
MS INCORPORADORA S/A
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

12.2. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou, quando enviadas por correio eletrônico, na data da confirmação de recebimento eletrônico.

12.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio de uma Parte em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará o exercício de tal direito, faculdade ou remédio, ou será interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação, alteração, transigência, remissão, modificação, redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.2. Sucessão. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores e/ou (promissários) cessionários 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.

13.3. Cessão. As Partes obrigam-se a não prometer, ceder ou transferir, total ou parcialmente,



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais do Rio do Sul
Distribuição Gratuita - Certidão Isenta

Autenticação: Autêntico o presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que contém a verossimilhança e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (FUC57019-SGHM), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,20, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,65% MP, 25,72% Reparo. de atos teorias, 19,95% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.
Dou fé. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
16164

os direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da outra Parte.

13.4. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições aqui contidas for julgada ilegal, inválida, inexequível ou ineficaz, em qualquer aspecto das leis aplicáveis, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

13.5. Acordo Integral. Este Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação ao objeto nela previsto.

13.6. Alterações. O presente Contrato apenas será modificado, aditado ou complementado com o consentimento expresso e por escrito das Partes, mediante aprovação prévia em assembleia especial de Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável.

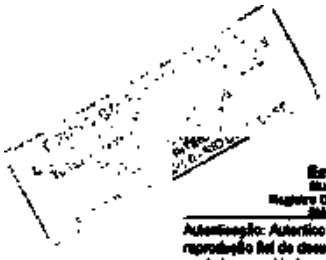
13.6.1. Em regime de exceção à regra da Cláusula 13.6 acima, este Contrato poderá ser alterado, independentemente de deliberação de assembleia especial de Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente: **(i)** da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, já expressamente permitidas nos termos dos respectivos contratos; **(iii)** de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, em razão de exigências formuladas por autoridades administrativas; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora.

13.7. Termos Definidos. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

13.8. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito da Securitizadora de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.







Estado de Santa Catarina
Município e Comarca do Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais do Rio do Sul
Distribuição Unificada - Cível Interno

Autenticação: Autentico o presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento dotótico que me foi exibido e que confere com o original e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (LUC67917-JCDE), 1 Autenticação ou conferência/autenticação - R$ 6,29, 1 Diligência - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 28,73% Receita de atos isentos, 19,94% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,42

Rio do Sul, Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNTT
RTD
RPJ
17164

13.9. Securitização. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

13.10. Mandato. Como condição do negócio jurídico pactuado, nos termos do presente Contrato, a Cedente Fiduciante deverá outorgar procuração à Securitizadora, de forma idêntica ao modelo previsto no Anexo V deste Contrato ("Procuração").

13.10.1. A Cedente Fiduciante se obriga a manter a Procuração válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

13.11. Assinatura Digital. 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 nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, 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.

13.11.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

13.12. As Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.

14. LEGISLAÇÃO E FORO

14.1. O presente Contrato reger-se-á pelas leis brasileiras.



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Alexandre Vinhaes - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e qual conferi e reconheço o seu teor.
Emolumentos: 1 Selo (AUQF7616-7VLE), 1 Autenticação ou documento/imagem - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUNREG, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Serviços de atos gratuitos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dom M. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





14.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Selamento Digital - Cópia Integral

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser fiel reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e que confere a verossimilhança a fins de.

Emolumentos: 1 Selo (1.1CRTRIB-VIEL), 1 Materialização ou digitalização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,43% FUPESC, até 24,43% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,75% Receita. da atos isentos, 19,50% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Doc N. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

_____
Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93

MS INCORPORADORA S/A
Cedente Fiduciante

_____
Nome: Carla Taynara de Brito
CPF: 098.171.639-38





Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
20164

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO DE PROPRIEDADE DA CEDENTE FIDUCIANTE

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Empreendimento Gran Felicitá	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC – CEP 88372-596	7.437	CRI Navegantes/SC
Empreendimento Hamburgo	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC – CEP 89163-443	18.922	CRI Rio do Sul/SC
Empreendimento Tropicale	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC – CEP 88200-000	25.277	CRI Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, Rio do Sul/SC - CEP 89161-000	63.550	CRI Rio do Sul/SC





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wishert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUQ57821-4UZH), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,56% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

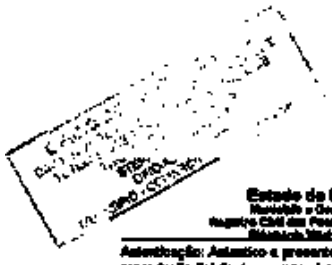
ANEXO II
COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

EMPREENDIMENTO	BLOCO	UNIDADE	ADQUIRENTE	CPF/CNPJ	VALOR DE VENDA	DATA DA VENDA	SALDO DEVEDOR
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 104	ALEXANDRE ALBERTO FRANCISCO	953.151.289-20	R$ 351.273,43	23/03/2023	R$ 290.947,65
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 108	CLOVIS DE ANDRADE	770.143.599-91	R$ 329.000,00	12/05/2023	R$ 265.845,01
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 407	JHONATAN MARQUES VELOSO	072.479.639-80	R$ 312.304,40	01/05/2023	R$ 253.768,27
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 408	ANDERSON ADELSON CELISTA	953.173.769-04	R$ 302.347,20	01/05/2023	R$ 226.783,08
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 407	COTIENSCHI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	39.488.975/0001-46	R$ 312.304,38	01/05/2023	R$ 247.665,90
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 207	PRISCILA KELEN CORSO	834.564.650-68	R$ 195.000,00	01/05/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 201	MANOEL GUILHERME DA COSTA	088.020.959-30	R$ 365.380,02	25/05/2023	R$ 278.414,55
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 301	ALEX DA COSTA	089.198.499-27	R$ 372.461,16	30/05/2023	R$ 325.288,59
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 307	FELIPE AUGUSTO MAZIERO	031.818.769-84	R$ 185.000,00	01/05/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 403	JULIANO DE BASTIANI	635.345.500-30	R$ 195.000,00	01/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ	TORRE J	APARTAMENTO 306	ELIEZER MARTINI	004.200.869-78	R$	15/06/2023	R$









Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Biblioteca Virtual – Ofício Interno

Autenticação: Atestamos a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que nos foi enviado e qual confere e reconhecida e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ57823-DGHJ), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,65% MP, 26,73% Recurso de atos isentos, 19,58% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 30 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

HOME CLUB					384.760,56		319.308,02
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 204	CRISTIANO APARECIDO DILL	059.581.889-76	R$ 301.213,00	01/06/2023	R$ 230.446,00
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 206	JAINE BOSSOLONI DE ALMEIDA	837.426.032-72	R$ 200.000,00	21/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 202	ALAN JOSE MENEZES HOFFMANN	039.644.299-45	R$ 300.566,10	01/06/2023	R$ 230.797,47
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 206	LUIS CLAUDIO DA SILVA	032.773.429-99	R$ 300.566,10	01/06/2023	R$ 222.391,27
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 307	JOSEMAR DIEGO FIDELIS	077.813.479-27	R$ 200.000,00	30/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 206	MARCIO ALEXANDER SCHUSTER	025.914.859-84	R$ 395.064,69	26/06/2023	R$ 329.109,64
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 208	MARCELO BORGES	066.880.899-39	R$ 340.962,00	01/06/2023	R$ 239.590,41
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE D	APARTAMENTO 104	TARISUL SECURITIZADORA S.A.	24.775.522/0001-23	R$ 397.003,00	01/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE D	APARTAMENTO 105	TARISUL SECURITIZADORA S.A.	24.775.522/0001-23	R$ 397.003,00	01/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 303	JAINE BOSSOLONI DE ALMEIDA	837.426.032-72	R$ 200.000,00	21/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 308	I3G ADMINISTRADORA DE BENS E INCORPORADORA LTDA	43.594.215/0001-90	R$ 200.000,00	01/07/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 303	ANDERSON LUIZ BRAZ	037.320.629-10	R$ 200.000,00	26/07/2023	R$ -







Clicksign 492309fe-5294-4cbb-8408-64ac9004ef96





Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico o presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel de documento eletrônico que me foi exibido e que conferi e reproduzido e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUC67823-HC3T), 1 Microfilmagem ou correspondência - R$ 5,28, 1 ISS - R$ 0,13, PMJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 29,79% Fundos da esp.tenção, 16,89% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Dia 16. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 306	ANDERSON LUIZ BRAZ	037.320.629-10	R$ 200.000,00	26/07/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 105	RICARDO ELISON DE SANTA ROSA	016.525.339-82	R$ 295.388,80	30/06/2023	R$ 237.231,19
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 408	SILAS JUNIOR TEIXEIRA DO VALLE	011.831.709-12	R$ 312.978,20	30/06/2023	R$ 231.146,79
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 305	ODAIR JOSE NIEHUES	008.130.039-54	R$ 195.000,00	30/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 401	CARLOS GUILHERME MARCOS	064.606.119-47	R$ 195.000,00	30/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 306	RODRIGO BRANDL	988.537.919-34	R$ 195.000,00	30/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 402	JONATHAN KUSZKOWSKI BERTOLDI	052.616.159-09	R$ 195.000,00	30/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 404	GPZ PARQUE CAMBORIÚ SPE LTDA	43.065.110/0001-44	R$ 195.000,00	30/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 205	JACOB LAMEU	533.374.259-68	R$ 195.000,00	30/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 103	ANA OLCZYK DE SOUZA	665.973.409-06	R$ 195.000,00	30/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 203	SANDRO CORDEIRO	684.200.489-68	R$ 300.565,40	30/06/2023	R$ 220.379,00
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 303	JACOBO GUSTAVO ALFIE	730.785.660-30	R$ 317.153,40	30/06/2023	R$ 266.681,01
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 108	LUZIA MARTINS PAHL	948.179.529-20	R$ 285.375,50	30/06/2023	R$ 210.738,42









Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico o presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e qual confiei a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (AUC87324-GXZZ), 1 Microfilmação ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,11, FRJ (Gestação: 34,42% FUPESC: até 34,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,00% MP, 24,79%. Recurs. de atos isentos, (0,56% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Dia lá. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 408	ELIZABETH WALMIRA TOMAS	066.890.369-44	R$ 302.347,80	30/06/2023	R$ 264.951,06
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 403	SERGIO HENRIQUE DE SOUZA	335.257.978-42	R$ 312.304,78	30/06/2023	R$ 228.909,97
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 104	AGUSTIN ARIAN COSTANTINI	758.088.617-05	R$ 285.375,50	30/06/2023	R$ 207.269,10
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 105	SEGUNDO MARTINEZ	983.727.250-39	R$ 316.417,40	30/06/2023	R$ 265.335,95
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 305	JAIR ZINI	991.266.219-91	R$ 238.000,00	30/06/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 304	FELIPE ALEXANDRE DE LIMA	309.999.908-37	R$ 307.036,92	30/06/2023	R$ 225.083,95
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 105	SEGUNDO MARTINEZ	983.727.250-39	R$ 295.388,00	30/06/2023	R$ 246.886,33
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 404	SERGIO HENRIQUE DE SOUZA	335.257.978-42	R$ 302.347,52	30/06/2023	R$ 221.677,36
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 104	SEGUNDO MARTINEZ	983.727.250-39	R$ 316.417,40	30/06/2023	R$ 272.135,44
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 402	VANTUIR ESTEVAM FRANCISCO	255.085.868-90	R$ 366.018,06	30/06/2023	R$ 286.872,72
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 405	SERGIO HENRIQUE DE SOUZA	335.257.978-42	R$ 302.347,52	30/06/2023	R$ 221.677,36
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 104	SEGUNDO MARTINEZ	983.727.250-39	R$ 295.387,50	30/06/2023	R$ 254.990,66
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 208	JONATHAN LUIZ POLEZA	09.597.350/0001-51	R$ 290.994,78	30/06/2023	R$ 181.114,78











stado de Santa Catarina
unicípio e Comarca de Rio do Sul
Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
sabela Wichert – Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57825-YY0Q), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 108	GEANÍRIA RECH SOARES	041.593.329-35	R$ 295.388,74	30/06/2023	R$ 182.627,93
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 403	SERGIO HENRIQUE DE SOUZA	335.257.978-42	R$ 312.304,78	30/06/2023	R$ 228.909,97
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 203	GRAZIELA MARIA CORSO	819.159.340-87	R$ 311.131,00	30/06/2023	R$ 137.458,36
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 303	MATHEUS NERY FLORES	095.452.469-10	R$ 306.376,83	30/06/2023	R$ 224.604,07
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 308	DANIELA NEUFERT DURIQUES	828.768.609-10	R$ 307.037,85	30/06/2023	R$ 241.017,68
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 305	IAGO BATISTA CHASSOT	995.599.512-20	R$ 296.615,49	30/06/2023	R$ 217.513,08
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 406	OSMAR DE LIMA CZARNESKI	146.877.049-72	R$ 312.304,78	30/06/2023	R$ 228.908,39
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 302	DENILSA MARTINS SUBTIL CHASSOT	387.212.102-25	R$ 306.376,83	30/06/2023	R$ 224.604,07
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 405	SERGIO HENRIQUE DE SOUZA	335.257.978-42	R$ 302.347,52	30/06/2023	R$ 221.677,36
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 307	JULIANA HOFFMANN PEREIRA	036.867.999-36	R$ 306.376,83	30/06/2023	R$ 224.604,07
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 401	ROVERIS SEVERINO	092.022.069-02	R$ 312.977,60	30/06/2023	R$ 227.669,02
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 403	LUCI LOURDES CHASSOT	616.137.549-49	R$ 312.304,78	30/06/2023	R$ 241.447,22
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 205	JAIR ZINI	991.266.219-91	R$ 290.995,60	30/06/2023	R$ 229.570,71











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Ofício Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57826-FSOC); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita: 4,88% MP: 26,73% Revisaric de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 107	RAFAEL LEITE	080.757.389-26	R$ 332.098,06	30/06/2023	R$ 269.652,17
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 404	JACKSON IOLANDIO VIEIRA	008.074.049-93	R$ 302.347,52	30/06/2023	R$ 221.522,84
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 405	AMANDA KAISER	047.601.769-69	R$ 302.347,52	30/06/2023	R$ 224.372,19
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 206	GERUZA RAQUEL PEREIRA PAULINA	039.299.119-57	R$ 300.564,91	30/06/2023	R$ 219.057,28
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 406	FÁBIO MORAES	044.785.129-22	R$ 312.303,81	30/06/2023	R$ 291.674,88
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 105	ENZO DE SANTI	860.439.270-04	R$ 316.417,38	30/06/2023	R$ 231.870,60
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 205	OSMAIR SYMCZACKA	102.982.869-55	R$ 322.670,77	30/06/2023	R$ 242.337,36
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 205	TIAGO TEIXEIRA LIMA	052.414.585-73	R$ 290.994,80	01/08/2023	R$ 146.816,43
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 307	TIAGO TEIXEIRA LIMA	052.414.585-73	R$ 306.376,20	01/08/2023	R$ 266.209,14
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 405	RICARDO REGIS TEODOROVITZ JANTSCH	622.240.189-91	R$ 300.000,00	14/09/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 105	CLEITON SILVA CARVALHO	605.012.432-91	R$ 333.918,00	30/09/2023	R$ 308.753,94
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 304	JULIA MARIA CUNHA	110.671.169-66	R$ 347.116,18	19/09/2023	R$ 312.612,79
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 203	DULSIMAR LUIZ TROMBETTA	546.724.499-04	R$ 351.755,36	19/09/2023	R$ 297.757,32







Clicksign 492a89fe-5294-4cbb-b408-54ab9bbeaf8d





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ57827-4YON); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 301	RENATA PEREIRA	047.378.759-88	R$ 347.117,12	19/09/2023	R$ 326.236,02
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 308	HILARIO BARATTO NETO	047.193.189-67	R$ 347.117,12	28/09/2023	R$ 334.105,15
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 302	FABIANA WESTFÁL	024.879.059-56	R$ 358.580,00	27/09/2023	R$ 332.414,34
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 401	LILIAN NÉRIS PEREIRA	070.560.279-62	R$ 353.600,00	29/09/2023	R$ 322.694,53
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 408	JULIO CESAR DE SOUZA MACHADO	106.101.729-05	R$ 353.848,80	30/09/2023	R$ 339.849,70
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 303	MARCIA REGINA DOS SANTOS	939.651.929-49	R$ 358.580,06	30/09/2023	R$ 330.557,76
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 305	SUNAMITA DA COSTA MELO	024.904.119-77	R$ 347.117,51	30/09/2023	R$ 327.993,34
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE E	APARTAMENTO 303	JOHN JOSE DE SOUSA	058.505.789-35	R$ 341.504,82	30/09/2023	R$ 299.859,72
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 206	COTIENSCHI REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA	14.605.481/0001-73	R$ 295.000,00	30/09/2023	R$ 273.151,95
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 307	JANAINA ALVES DA SILVA	115.942.734-80	R$ 341.506,10	30/09/2023	R$ 322.830,54
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 306	SANDRO ROBERTO DESPESELL	947.583.529-68	R$ 341.506,11	30/09/2023	R$ 322.830,54
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 403	MARILENE ANACLETO TOMAZ	059.237.959-06	R$ 365.540,60	28/09/2023	R$ 330.961,91
MS GRAN FELICITÁ	TORRE B	APARTAMENTO 304	THIAGO FERNANDES	072.989.429-05	R$	30/09/2023	R$







Clicksign 4923d99e-5294-4cbb-8408-04ab900eefb6





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57826-0YWK). 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29. 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

HOME CLUB			MORAES - PF		347.117,51		328.472,67
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE E	APARTAMENTO 101	WELLIGTON MOREIRA COSTA	013.745.200-47	R$ 318.000,00	30/09/2023	R$ 299.214,17
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 204	BRUNO VINICIUS CAVANA	114.163.859-24	R$ 324.303,20	30/09/2023	R$ 289.952,69
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 304	JONATHAN MATHEUS MARTINS DA SILVA	119.949.049-09	R$ 330.587,91	30/09/2023	R$ 298.366,72
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 305	SANDRA MARA ZEN	848.434.709-53	R$ 310.588,06	30/09/2023	R$ 279.047,93
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 407	EDUARDO DE MELLO ARAUJO	037.882.749-99	R$ 348.133,87	30/09/2023	R$ 306.735,11
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 406	EDUARDO DE MELLO ARAUJO	037.882.749-99	R$ 348.133,87	30/09/2023	R$ 306.735,11
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 204	ERICKA FERREIRA DE MELO	060.671.686-69	R$ 324.303,15	30/09/2023	R$ 295.685,75
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 305	CAMILA BORGES BONATO FOGAÇA	021.304.440-40	R$ 330.588,10	30/09/2023	R$ 324.240,26
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 207	CRISTIAN DE SOUZA	035.436.069-80	R$ 344.800,00	07/09/2023	R$ 303.636,01
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 101	ANDERSON ORCI	953.187.049-72	R$ 358.200,00	26/09/2023	R$ 332.680,87
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 404	GERUZA RAQUEL PEREIRA PAULINA	039.299.119-57	R$ 337.000,00	30/09/2023	R$ 307.814,31
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 403	VITOR EDUARDO ANTUNES DA CRUZ	048.968.941-89	R$ 348.133,91	30/09/2023	R$ 332.872,20
MS GRAN FELICITÁ	TORRE H	APARTAMENTO 404	JOAO VICTOR PAULINA	106.551.459-07	R$	30/09/2023	R$











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stefanie Wuberti – Oficiala interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que assino e encerramento o ato(s).
Encluramtos: 1 Selo [SAC28782-TJSC], 1 Microfotografia ou digitalização - R$ 0,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, dos 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 29,73% Recurso de atos isentos, 16,56% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 8,62
Dou fé Rio do Sul - 28 de janeiro de 2025

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

HOME CLUB					337.000,00		308.091,52
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 101	GEOVANA MILENA VOLPATO	110.475.099-62	R$ 360.000,00	30/09/2023	R$ 322.882,23
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE E	APARTAMENTO 305	LOURDES COTIENSCHI DE LIMA	545.691.339-91	R$ 330.588,10	30/09/2023	R$ 305.023,44
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 101	DENYS WIESE	050.719.429-25	R$ 250.000,00	30/09/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 102	DENYS WIESE	050.719.429-25	R$ 250.000,00	30/09/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 306	GISELE CANDIDO MACHADO	032.510.919-21	R$ 341.505,00	30/09/2023	R$ 307.283,38
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 304	CESAR MORAES PEREIRA	430.727.710-49	R$ 330.588,03	19/09/2023	R$ 292.699,54
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 406	PEDRO SUDARIO DA SILVA	114.855.312-68	R$ 348.132,64	19/09/2023	R$ 327.267,66
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 407	MURILO ANTONIO DO NASCIMENTO	068.578.039-27	R$ 348.133,91	30/09/2023	R$ 307.625,52
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 204	RAFAEL TROMBETTA	079.617.029-03	R$ 304.000,00	30/09/2023	R$ 277.934,29
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 102	MARCIO ALEXANDER SCHUSTER	025.914.859-84	R$ 344.926,09	30/09/2023	R$ 303.203,48
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 101	JOSE GALILEU ROSENDO DA CONCEICAO	077.675.715-64	R$ 318.018,21	28/09/2023	R$ 277.964,78
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 402	EDVILSON CUSTÓDIO DO AMARAL	063.227.309-75	R$ 348.133,92	30/09/2023	R$ 320.864,20
MS GRAN FELICITÁ	TORRE C	APARTAMENTO 307	MARUSKA DO ROCIO	027.610.459-55	R$	30/09/2023	R$

Clicksign e923699e-5264-4cbb-8408-b4d4960ecfb6











Estado de Santa Catarina
[illegible]

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que contém 1 (uma) folha.
Emolumentos: 1 Selo (FUPESC-MP-TJSC-1), 1 Autenticação ou declaração - R$ 6,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, sm 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,85% MP, 20,73% Reparo. de atos lesivos, 19,68% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62.
Dom M. Rio do Sul - 30 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

HOME CLUB			NEUFERT FERNANDES		358.580,00		345.912,32
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 207	JULIANA DUTRA DUARTE	026.668.380-05	R$ 351.756,00	03/10/2023	R$ 332.770,31
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 203	COTIENSCHI REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA	14.605.481/0001-73	R$ 295.000,00	30/09/2023	R$ 271.420,68
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 204	DRA ANIELLY COELHO LTDA	42.692.414/0001-79	R$ 425.562,00	31/10/2023	R$ 403.407,55
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 403	ISABEL CRISTINA CASAGRANDE	725.818.400-72	R$ 365.540,60	23/10/2023	R$ 353.782,66
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE C	APARTAMENTO 105	ANDRÉ LUIS DE REZENDE	017.874.237-60	R$ 333.931,94	23/10/2023	R$ 321.096,05
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 206	SAMUEL OSMAR FELICIO	029.828.889-39	R$ 431.622,24	25/10/2023	R$ 367.659,17
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 207	SAMUEL OSMAR FELICIO	029.828.889-39	R$ 431.621,87	25/10/2023	R$ 417.639,43
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 205	LUDIMILA LEMES DA ROSA	053.982.679-06	R$ 324.303,03	19/10/2023	R$ 307.836,85
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 302	IZABELA HEISER COELHO	125.158.779-82	R$ 424.649,70	16/11/2023	R$ 373.549,92
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE E	APARTAMENTO 203	MARINA PEREIRA REBELO	115.238.909-24	R$ 431.621,80	05/12/2023	R$ 395.149,71
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 203	RICARDO REGIS TEODOROVITZ JANTSCH	622.240.189-91	R$ 240.000,00	20/12/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 403	CINTIA MELO CAZORLA	883.434.300-00	R$ 448.537,00	28/12/2023	R$ 417.257,36











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wolbert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ57631-AG6D), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC: até 24,42% Assist. Jud. Gratuita: 4,88% MP: 26,73% Ressarc. de atos isentos: 19,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62.
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 304	FABIO MIRAPALHETE MAGUONI	005.060.350-77	R$ 425.930,28	15/01/2024	R$ 412.192,51
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 401	GRAZIELI DE OLIVEIRA FERREIRA	078.006.959-56	R$ 455.899,24	17/01/2024	R$ 452.871,40
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 102	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.320.944/0001-03	R$ 357.781,20	22/12/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 301	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.320.944/0001-03	R$ 357.781,20	22/12/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 304	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.320.944/0001-03	R$ 357.781,20	22/12/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 202	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.320.944/0001-03	R$ 362.562,31	22/12/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 206	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.320.944/0001-03	R$ 362.562,31	22/12/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 307	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.320.944/0001-03	R$ 361.196,00	22/12/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 302	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.320.944/0001-03	R$ 368.596,00	22/12/2023	R$ -
MS GRAN FELICITÁ	TORRE A	APARTAMENTO 205	RAQUEL DA COSTA	058.867.849-00	R$	17/02/2024	R$

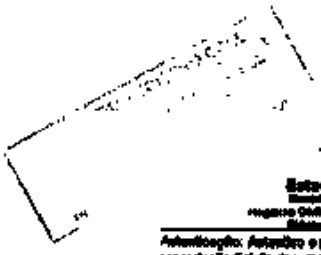












Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico o presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e que pude comparar e verificar o seu teor.

Emolumentos: 1 Selo (HAC87803-CNDU). 1 Autenticação ou declaração/cópia - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destruição, 24,42% FUPESC, and 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 20,73% Receita, de atos isentos, 19,59% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 28 de janeiro de 2026

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

HOME CLUB			FILHA		455.284,88		369.535,72
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 201	NATHALIA LINDSAY MARTINS DE SA	016.622.580-03	R$ 438.724,08	02/08/2024	R$ 426.904,27
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE D	APARTAMENTO 101	SAM REALTY PARTICIPAÇÕES SA	25.012.971/0001-82	R$ 125.000,00	08/08/2024	R$ 41.900,73
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE D	APARTAMENTO 102	SAM REALTY PARTICIPAÇÕES SA	25.012.971/0001-82	R$ 125.000,00	05/08/2024	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 201	MARIA SILVINA BALBI	681.864.797-91	R$ 417.832,48	03/04/2024	R$ 390.367,54
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 304	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.120.944/0001-03	R$ 308.860,29	01/04/2024	R$ -
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 401	SAMARA FLORES RITA	106.301.069-16	R$ 438.516,04	29/04/2024	R$ 422.901,99
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 405	DAVI DE SOUZA LAMOGLIA	095.089.229-74	R$ 475.000,00	08/05/2024	R$ 466.105,73
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 308	RICARDO ANTONIO NUNES	131.975.868-16	R$ 438.000,00	08/05/2024	R$ 418.134,45
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 201	DORVAL DAY	848.425.989-72	R$ 447.490,00	14/05/2024	R$ 437.486,12
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE D	APARTAMENTO 304	NATALIA POSSAMAI DOS SANTOS	118.392.599-90	R$ 464.587,81	23/05/2024	R$ 455.284,88
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 208	LARISSA FADEL	111.423.589-09	R$ 450.000,00	24/05/2024	R$ 440.153,96
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE E	APARTAMENTO 308	EMERSON TEIXEIRA	852.702.589-49	R$ 442.967,16	22/05/2024	R$ 439.822,34











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Sidonia Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ57833-RZBY), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 407	RICARDO FRANCO DA SILVA	578.189.838-56	R$ 450.482,68	06/09/2024	R$ 432.130,64
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 301	VALERIA BUENO	028.570.109-66	R$ 450.000,00	06/09/2024	R$ 438.584,74
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE H	APARTAMENTO 405	JOHANNA BUDAG CARVALHO	058.938.009-58	R$ 455.899,23	06/09/2024	R$ 444.768,55
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 101	MATEUS DE SOUZA CAMPOS DA SILVA	102.588.889-89	R$ 438.000,00	25/06/2024	R$ 444.898,80
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 208	GABRIEL BORTESE	072.042.679-07	R$ 438.000,00	24/07/2024	R$ 447.001,77
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 307	PRIORITY SOLUÇÕES LOGÍSTICAS EIRELI	35.007.455/0001-24	R$ 477.000,00	31/07/2024	R$ 461.521,35
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 401	ROSANA DE SOUZA	008.716.769-74	R$ 464.445,94	20/08/2024	R$ 429.706,33
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE C	APARTAMENTO 101	JEALLAN MATHEUS ROSA	110.716.939-98	R$ 456.034,36	19/08/2024	R$ 420.630,76
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 108	MAYRA TRINDADE DE CARVALHO	670.589.702-82	R$ 456.000,00	23/08/2024	R$ 431.898,74
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 104	FRANCINI ROCHA	044.305.099-23	R$ 459.000,00	22/08/2024	R$ 432.088,21
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 305	DANILO DA SILVA	379.640.608-48	R$ 483.541,44	01/09/2024	R$ 488.784,40
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE B	APARTAMENTO 104	FRANCIELLY DA SILVA RIBAS	007.594.549-57	R$ 464.600,00	06/09/2024	R$ 482.848,86
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 309	DIANA MARGARITA MAGNI	719.265.441-88	R$ 331.429,00	01/10/2024	R$ 250.908,80











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJO57834-G579), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE A	APARTAMENTO 108	RAFAEL SANCHES CRESPI	075.115.929-88	R$ 474.458,00	01/10/2024	R$ 467.840,76
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 106	ALLYSON GUILHERME VOLPATO	074.425.939-84	R$ 369.900,00	06/11/2024	R$ 351.787,29
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 302	ROGERIO ULYSSES LEITE	291.491.779-15	R$ 392.071,79	11/11/2024	R$ 364.626,77
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 308	ROGERIO ULYSSES LEITE	291.491.779-15	R$ 379.538,47	11/11/2024	R$ 352.970,77
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 301	SILVERIO JOSE SCHMIDT	624.592.529-00	R$ 379.538,58	12/11/2024	R$ 369.538,58
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE C	APARTAMENTO 104	ANDERSON ADAO DE SOUZA	123.490.989-82	R$ 431.000,00	08/11/2024	R$ 421.500,00
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 204	ALCIRA LOPES PINTO	609.185.780-00	R$ 372.322,91	09/11/2024	R$ 345.260,37
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 103	CLÁUDIA RUIZ MIGLIORINI	104.396.198-40	R$ 377.148,87	17/11/2024	R$ 342.148,87
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE C	APARTAMENTO 404	SILVERIO JOSE SCHMIDT	624.592.529-00	R$ 457.023,95	17/11/2024	R$ 455.023,95
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE L	APARTAMENTO 402	JUAREZ DA SILVA JUNIOR	061.468.869-80	R$ 399.682,42	06/11/2024	R$ 370.158,30
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 402	RAFAEL LIMAS FORMOSO	088.262.029-07	R$ 386.898,50	10/11/2024	R$ 371.898,50
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 105	JEAN MARCUS CRISPIM	042.934.869-09	R$ 387.926,41	12/11/2024	R$ 360.771,56
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 203	JAIRO HENRIQUE WALDHAUER DA SILVA	046.937.409-85	R$ 384.610,33	19/11/2024	R$ 374.610,33













MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 208	GERSON VALDEMIRO DA SILVA	538.097.779-00	R$ 395.593,00	12/11/2024	R$ 375.593,00
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE D	APARTAMENTO 405	ANDREY PORTO	112.838.599-95	R$ 447.000,10	21/11/2024	R$ 407.000,10
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE F	APARTAMENTO 304	PRICIANNY GALDINO DE SOUZA	007.129.142-02	R$ 403.259,74	16/11/2024	R$ 375.031,56
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE K	APARTAMENTO 201	MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA SEVERINO JANZ	047.640.609-90	R$ 372.322,91	20/11/2024	R$ 346.260,31
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE J	APARTAMENTO 208	RAPHAEL KAUAN DE MIRA	091.694.279-17	R$ 372.322,91	21/11/2024	R$ 346.260,29
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE C	APARTAMENTO 303	THIAGO DA SILVA VITTORIA	090.604.979-29	R$ 465.134,74	20/11/2024	R$ 453.134,74
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE G	APARTAMENTO 405	MARIA APARECIDA BERNARDES BESSA	939.840.309-91	R$ 411.079,73	22/11/2024	R$ 382.304,15
MS GRAN FELICITÁ HOME CLUB	TORRE I	APARTAMENTO 202	WILLIAN CLAUDINEI GOULART	097.446.219-58	R$ 384.610,38	21/11/2024	R$ 357.687,61

EMPREENDIMENTO	BLOCO	UNIDADE	ADQUIRENTE	CPF/CNPJ	VALOR DE VENDA	DATA DA VENDA	SALDO DEVEDOR
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 703	MEGAVOLT ADM DE BENS EIRELLI	20.764.474/0001-17	R$ 188.850,00	15/08/2021	R$ 169.604,15
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 204	SILENE RENGEL	746.748.469-00	R$ 185.400,00	25/08/2021	R$ 138.284,75
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 508	RITA DE CASSIA MARTINS BAPTISTA	936.749.539-00	R$ 290.999,60	25/08/2021	R$ 187.469,42













Estado de Santa Catarina
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e que confere a verossimilhança e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (AUTENTIC-FOLHA), 1 Autenticação ou documentoteca - R$ 5,20, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Desoneração: 24,42% FUNREG, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,80% MP, 39,73% Ressarc. de atos isentos, 15,58% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,53
Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 404	GPM CAR CHAPEAÇÃO E PINTURA LTDA	09.092.969/0001-04	R$ 184.300,00	15/08/2021	R$ 141.445,58
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 601	MARCIO MOMM	033.945.519-50	R$ 236.999,60	28/08/2021	R$ 189.304,90
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 207	IAGO STAHNKE DA SILVA	010.534.159-23	R$ 174.599,91	12/08/2021	R$ 141.363,24
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 203	JEISON ISAIR SCHNEIDER	053.226.059-75	R$ 174.600,00	15/08/2021	R$ 129.558,59
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 805	SILVIO JOSE TOMAZI	024.662.849-95	R$ 254.999,60	28/08/2021	R$ 203.496,10
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 702	JANAINA LESSMANN REIS	059.910.039-71	R$ 192.591,33	06/08/2021	R$ 95.628,02
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 302	JANAINA LESSMANN REIS	059.910.039-71	R$ 171.736,65	06/08/2021	R$ 85.258,47
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 502	DANIEL MARCELO KOTHE	017.749.479-43	R$ 188.203,55	06/08/2021	R$ 133.856,83
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 305	DANIEL MARCELO KOTHE	017.749.479-43	R$ 179.449,20	13/08/2021	R$ 143.080,63
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 402	DANIEL MARCELO KOTHE	017.749.479-43	R$ 183.377,71	06/08/2021	R$ 130.454,86
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 306	CICERO CESAR BUTZKE	483.738.509-53	R$ 130.000,00	22/07/2021	R$ -
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 507	PABLO DIEGO JUNG	081.563.659-84	R$ 189.150,00	13/08/2021	R$ 134.945,88
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 706	CHARLES NARDELLI	005.754.749-12	R$ 198.850,00	12/08/2021	R$ 145.008,68

3616H











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUQ57837-YPD3). 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 205	MARLI ELIAS DA SILVA	687.812.109-49	R$ 172.124,00	13/08/2021	R$ 94.760,31
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 406	KATIA KARLA ZEMKE	004.613.459-00	R$ 184.900,00	13/08/2021	R$ 71.182,71
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 602	SILVANA DA SILVA	040.500.529-62	R$ 184.000,00	27/08/2021	R$ 152.234,04
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 608	JUCIMAR LUIS BACH	041.908.829-11	R$ 194.000,00	13/08/2021	R$ 190.813,10
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 607	GUILHERME PEREIRA SONNEIDT	092.810.199-14	R$ 194.000,00	13/08/2021	R$ 141.287,51
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 604	AUGUSTO FEY	729.993.149-49	R$ 194.000,00	13/08/2021	R$ 199.173,59
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 603	ODIMAR RODOLFO BUSARELLO	489.145.849-68	R$ 194.000,00	13/08/2021	R$ 137.943,22
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 408	JOEL RICARDO ROTTA	061.155.529-82	R$ 184.300,00	13/08/2021	R$ 156.464,81
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 801	PABLO RAMIRES PUNGHETTO	967.149.300-97	R$ 208.550,00	23/08/2021	R$ 135.085,98
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 206	MAURILIO LUIS DA SILVA	067.279.919-79	R$ 174.600,00	23/08/2021	R$ 197.981,97
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 301	JOEL RICARDO ROTTA	061.155.529-82	R$ 179.450,00	23/08/2021	R$ 140.277,57
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 503	JULIANA WEHMUTH	080.556.029-80	R$ 189.150,00	12/08/2021	R$ 140.490,66
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 403	JONATHAN KUSZKOWSKI BERTOLDI	052.616.159-09	R$ 135.085,98	12/08/2021	R$ -











Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico o presente objeto reprográfico por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido o qual consta a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo #LXCM7830-ST0Q. 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 20,73% Resseg. de não serão, 19,95% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dec/N. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 506	MAURILIO LUIS DA SILVA	067.279.919-79	R$ 189.500,00	13/08/2021	R$ 161.294,05
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 705	JULIANA STRAMOSK	052.265.079-17	R$ 198.849,99	17/08/2021	R$ 142.260,18
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 802	GLAUBER MAURICIO VIEDO DE AVILA	570.588.570-91	R$ 255.000,00	06/09/2021	R$ 170.081,52
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 405	JULIANA STRAMOSK	052.265.079-17	R$ 184.300,00	17/08/2021	R$ 138.991,24
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 104	VANDO SCHMIDT	049.012.199-36	R$ 207.299,00	26/08/2021	R$ 191.394,60
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 107	GILIARD GODOY CASTRO	053.748.469-81	R$ 207.300,20	25/08/2021	R$ 178.713,18
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 605	GISELE SILVEIRA DA COSTA	936.729.779-34	R$ 236.999,60	21/08/2021	R$ 189.304,90
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 308	MARGARETE DOS SANTOS	909.093.729-34	R$ 190.550,00	24/08/2021	R$ 137.108,93
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 304	LETYS CONCEPT INDUSTRIA E COMERCIO DE CONFECÇÕES EIRELI	008.193.899-35	R$ 190.550,00	25/08/2021	R$ 169.054,15
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 407	TATIANE STOLF	009.144.699-67	R$ 184.300,00	10/09/2021	R$ 142.163,86
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 102	FABIO BARTH	033.068.689-57	R$ 169.750,00	10/09/2021	R$ 129.134,03
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 105	MARIO CEZAR BLASIUS	066.220.959-14	R$ 207.299,00	27/08/2021	R$ 159.008,47











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Rikeharde Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57839-FB3S), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29. 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 201	EDUARDO KURTH GIOVANELLA	089.836.059-18	R$ 250.000,00	18/09/2021	R$ 174.936,30
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 504	KEITI LANI FERNANDES	087.162.919-48	R$ 242.499,60	18/09/2021	R$ 181.027,62
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 401	IONARA FERRARI	104.107.489-19	R$ 237.500,60	30/09/2021	R$ 98.742,82
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 701	ALINE SALLA	089.479.309-52	R$ 258.999,60	11/10/2021	R$ 221.897,45
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 708	RAMON FRANCISCO ANDRADE	057.713.349-79	R$ 258.999,60	09/10/2021	R$ 199.589,01
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 704	FELIPE REBELLO SCHMIDT	050.759.859-80	R$ 258.999,60	30/10/2021	R$ 205.930,24
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 108	ADRIANO MEZZOMO	019.075.699-36	R$ 209.999,60	12/11/2021	R$ 157.685,01
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 606	ÂNGELA HAVEROTH	963.586.429-04	R$ 250.000,00	22/11/2021	R$ 208.207,23
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 505	RICARDO STUY	037.965.379-60	R$ 242.500,60	30/11/2021	R$ 202.178,09
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 202	RIAN MARCOS CIPRIANI	008.469.509-84	R$ 130.000,00	18/09/2021	R$ -
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 307	JULIANO DE BASTIANI	635.345.500-30	R$ 130.000,00	06/07/2021	R$ -
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 101	PRISCILA LUCIANO	047.596.009-22	R$ 209.999,60	07/01/2022	R$ 177.798,86
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 803	GISLEINE DA ROSA SCHMIDT	064.868.719-69	R$ 242.500,60	30/03/2022	R$ 264.936,73











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Sétimo Tabelião - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser esta reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e o qual confere e vai devolvido e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (AUCE7840-T2RV). 1 Autenticação ou declaração - R$ 5,20, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Deliberação: 24,42% /IPEDG, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 20,75% Resseio de atos isentos, 19,86% TSEC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dia 15. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 707	LUCINÉIA ZIMMERMANN WUTKE	008.259.979-33	R$ 280.000,00	06/04/2022	R$ 285.495,65
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 804	FLAVIO NAZARIO JUNIOR	006.539.529-88	R$ 295.000,00	26/04/2022	R$ 251.318,82
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 808	GLAUCIA NASCIMENTO DA ROCHA	029.576.319-11	R$ 295.000,00	11/05/2022	R$ 246.367,82
RESIDENCIAL HAMBURGO	BLOCO A	APARTAMENTO 103	FABIO AUGUSTO SALVADOR	111.912.619-30	R$ 240.931,38	16/09/2023	R$ 202.354,23

EMPREENDIMENTO	BLOCO	UNIDADE	ADQUIRENTE	CPF/CNPJ	VALOR DE VENDA	DATA DA VENDA	SALDO DEVEDOR
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 01	ALEXANDRE FLORIANO	038.724.189-20	R$ 175.000,00	30/04/2020	R$ 192.786,38
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 02	RENAN TEIXEIRA DE SOUZA	07138705913	R$ 120.000,00	15/05/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 03	ANDERSON STOLFI	081.373.769-92	R$ 173.000,00	30/09/2020	R$ 130.000,00
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 04	MAICON JACKSON THIEL	040.221.389-04	R$ 150.000,00	01/03/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 05	EDUARDO GABRIEL DA SILVA	10664131930	R$ 175.000,00	04/09/2020	R$ 151.948,29
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 07	MC INDUSTRIA DE MOVEIS LTDA	15.572.064/0001-34	R$ 175.107,47	29/05/2020	R$ 117.225,90
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 08	RONY GABRIEL ROSA RICARDO	04713040932	R$ 177.764,38	21/05/2020	R$ 116.042,79













Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stefanie Weber - Oficial maior

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e que confere a verdade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (AUC87981-YBUH), 1 Autenticação ou declaração - R$ 5,28, 1 Mill - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 34,42% FUPESC, 6% 34,42% Assoc. Jud. Catarin, 4,89% MP, 20,73% Reserv. de atos isentos, 19,50% TASC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62
Dom fé. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 12	ROSANE CLAUDINO DOS SANTOS MONDINI	58580646987	R$ 190.000,00	01/06/2020	R$ 119.964,41
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 13	PARMATEL INDUSTRIA DE TELAS LTDA	83.198.812/0001-10	R$ 190.000,00	05/03/2020	R$ 132.067,68
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 14	BRUNO SCHNEIDER	08278979952	R$ 155.000,00	13/03/2020	R$ 112.160,89
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 15	LAURITA STRELOW MORESCO	64228711987	R$ 50.000,00	01/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 16	ADEMAR MIRANDA JUNIOR	077.538.549-25	R$ 170.156,19	18/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 17	MARLISI TERESINHA HASSE	90738004987	R$ 190.000,00	09/03/2020	R$ 116.083,04
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 18	DANIEL SCOZ	016.859.279-71	R$ 165.431,59	24/11/2020	R$ 111.936,62
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 21	ERVINO MARCHI	097.033.659-49	R$ 130.000,00	08/07/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 22	THOMAS LEONARDO MARQUEZ LUIZ	07334867971	R$ 160.000,00	16/01/2020	R$ 117.805,51
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 23	DIOGO MARTINS	077.538.529-81	R$ 175.271,72	03/03/2020	R$ 137.499,84
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 24	MAIA PRISCILA KOHLS DOS SANTOS	052.234.299-07	R$ 165.000,00	01/05/2020	R$ 102.618,15
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 26	JONAS SILVIO TORRES	632.588.209-10	R$ 50.000,00	01/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 27	MARCIA MARGARETE DA SILVA	54860598920	R$ 132.004,00	13/02/2020	R$ -









Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stefanie Weinert - Oficial Interina

Certifico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confiri e reconheço e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo @UC057843-44TU), 1 Autenticação ou documentoscópia - R$ 5,28, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 26,73% Fmasec, de atos isentos, 19,50% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62
Dou fé Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 28	DIRCE PREIS	91682435920	R$ 160.000,00	13/03/2020	R$ 95.410,80
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 31	EDIMAR LUIZ MENEGHETTI	044.174.779-57	R$ 165.000,00	01/09/2020	R$ 105.235,37
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 32	ALINEA ELISETE LUCHTENBERG GREUEL	727.290.749-53	R$ 170.081,93	18/12/2019	R$ 17.445,71
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 33	CAMILA LENZ SANTOS	06679159903	R$ 152.000,00	01/09/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 34	RAQUEL APARECIDA CAVILIA	062.500.739-57	R$ 205.000,00	01/01/2021	R$ 169.675,97
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 35	JEAN CARLOS FRONZA	986.078.479-53	R$ 170.000,00	14/04/2020	R$ 116.887,25
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 37	EDUARDO MARCANTONIO LIZARELLI	120.473.318-03	R$ 170.000,00	03/03/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 38	RUBENS JUNIOR MACEDO LIMA	00793288908	R$ 165.800,00	07/03/2020	R$ 103.533,60
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 41	FRANCINE POLEZA	009.594.289-09	R$ 213.500,00	16/12/2020	R$ 182.445,13
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 43	JANICE MARIA DALCASTAGANE NARDELLI	560.062.099-34	R$ 150.000,00	01/09/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 44	ELISANGELA RISKE	041.701.269-12	R$ 181.000,00	28/02/2021	R$ 44.625,01
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 45	LUCAS PAMPLONA PERFOIL	097.186.119-67	R$ 181.000,00	16/10/2020	R$ 148.352,80













Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Distrito Mobral - Ofício Unificado

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (1AQ57943-PQ4C) - 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,78; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC, até 24,42% Anoreg; Jud. Gratuita: 4,88% MP: 28,73% Reserv. de atos isentos: 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,92

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 46	DOUGLAS MELCHIORS	024.152.930-16	R$ 180.000,00	27/01/2020	R$ 132.569,36
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 47	JONAS SILVIO TORRES	632.588.209-10	R$ 50.000,00	01/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 48	PAUL RICHARD PURNHAGEN	084.946.609-18	R$ 235.000,00	24/03/2021	R$ 104.725,04
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 51	SIRLENE ALVES RIBEIRO (INATIVO CPF ERRADO)	837.996.950-28	R$ 115.000,00	29/04/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 53	RODRIGO MARCIO TEIXEIRA	77299515091	R$ 190.000,00	14/02/2020	R$ 2.212,02
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 54	PAULINO MORETTI	719.094.949-68	R$ 130.000,00	20/04/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 55	VILDO SEBOLD	06843915973	R$ 175.493,71	12/03/2020	R$ 128.630,58
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 56	YAN HENRIQUE SILVEIRA GOMES	072.295.499-90	R$ 190.280,64	01/02/2020	R$ 155.609,86
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 57	JESSICA TAIARA ALVES	083.273.159-51	R$ 185.000,00	30/01/2020	R$ 153.895,70
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 58	JONAS SILVIO TORRES	632.588.209-10	R$ 50.000,00	01/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 61	JONAS SILVIO TORRES	632.588.209-10	R$ 50.000,00	01/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 62	BRYAN KLUG	096.599.819-37	R$ 265.047,55	12/03/2020	R$ 239.044,28
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 63	SIRLENE ALVES RIBEIRO (INATIVO CPF ERRADO)	837.996.950-28	R$ 208.000,00	19/12/2019	R$ 41.549,62











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Tabelionato Notarial e Registro Civil

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e que conferi e vai colidida e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (AJO57844-1EOS), 1 Autenticação de documento/declaração - R$ 6,29, 1 RS - R$ 0,19, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,79% Registro de atos isentos, 19,30% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,82

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 04	CRISTHIANO ZULIANELLO DOS SANTOS	06870401918	R$ 277.292,80	18/06/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 02	JONAS SILVIO TORRES	632.588.209-10	R$ 50.000,00	01/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 03	RAFAEL FERNANDO DA SILVA	08940615930	R$ 180.485,04	01/08/2020	R$ 132.758,55
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 04	MAICON AVANCINI	03196848906	R$ 190.065,00	20/06/2021	R$ 139.167,35
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 05	ODAIR FIGUEIREDO	751.014.329-20	R$ 190.000,00	24/06/2021	R$ 158.867,38
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 06	ANA PAULA MENEZES SILVA	71633227200	R$ 225.000,00	24/06/2021	R$ 92.909,34
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 07	JORGE ADRIANO FILHO	06837494960	R$ 139.000,00	18/06/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 11	IESSA THAYNAH LINO FERREIRA PEIXOTO	73869783168	R$ 210.000,00	09/02/2021	R$ 177.086,51
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 12	JONAS SILVIO TORRES	632.588.209-10	R$ 50.000,00	01/08/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 13	EDERSON MARTINS	03883254967	R$ 232.300,00	28/09/2020	R$ 68.650,30
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 14	EDUARDO MUSSI JOSÉ PURRINAGEN	026.314.689-88	R$ 200.000,00	01/12/2020	R$ 186.791,72
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 15	ERWIN ERICH GEISLER	21816476900	R$ 139.000,00	28/09/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 16	PRISCILA MUNIZ DE MELLO	04945437955	R$ 185.000,00	01/09/2020	R$ 105.609,65











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Serventia Vitalícia - Ofício Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (EUC57845-SLC0). 1 Digitalização ou documentalização - R$ 8,29. 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Resseo de nine bonos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,28. Total: R$ 9,57
Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 17	FABIO BARTH	03306868957	R$ 171.500,00	25/07/2020	R$ 75.869,15
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 18	VANDERLEI JOSÉ PACHECO JUNIOR	096.912.189-09	R$ 195.000,00	30/11/2020	R$ 181.825,00
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 21	JONAS SILVIO TORRES	632.588.209-10	R$ 50.000,00	01/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 22	THOMAS LEONARDO MARQUEZ LUIZ	07334867971	R$ 128.000,00	22/07/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 23	ZADIR TEREZINHA GNEWUCH	60729562972	R$ 225.000,00	23/11/2020	R$ 182.661,37
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 24	EMERSON HEGEN	008.039.659-31	R$ 210.000,00	19/05/2021	R$ 124.156,56
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 25	NELCI EVARISTO	38318725972	R$ 185.406,15	24/11/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 26	RODRIGO DA VEIGA	06409910924	R$ 185.000,00	01/10/2020	R$ 167.768,60
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 27	SAMANTA GATIE SARNOSKI STOLF	97528021091	R$ 195.000,00	06/08/2020	R$ 136.518,36
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 28	TAISA DO ROSARIO	07988700952	R$ 210.000,00	28/05/2021	R$ 180.107,20
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 31	GTK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	42.202.877/0001-05	R$ 218.500,00	01/06/2021	R$ 37.691,48
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 32	FELICIO ADEMIR PACHER	399.723.219-91	R$ 200.000,00	15/07/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 33	RODRIGO DA VEIGA	06409910924	R$ 220.000,00	30/11/2020	R$ 199.962,15











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Autenticação. Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento autêntico que me foi exibido e que confere a verdade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ57565-HE36), 1 Autenticação ou declaração - R$ 6,20, 1 ISS - R$ 0,12, FRJ (Declaração, 24,42% FUPESC, sob 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 18,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,82
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 34	DOUGLAS JOSÉ VOLTOLINI	110.647.509-74	R$ 205.000,00	20/10/2020	R$ 193.958,71
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 37	CARLOS RAMIRO DA SILVA	21863199934	R$ 125.000,00	19/06/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 36	KARIN REGINA ROPELATTO	53285301953	R$ 190.000,00	15/06/2020	R$ 130.914,05
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 37	ELISANDRA DIAS PEIXER	30843685850	R$ 200.000,00	19/06/2020	R$ 42.568,56
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 38	JONAS SILVIO TORRES	632.588.209-10	R$ 50.000,00	01/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 41	JOHANN KROEGER	097.727.199-40	R$ 220.000,00	08/12/2020	R$ 167.335,52
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 42	LUCAS BERGMANN	100.400.879-13	R$ 205.000,00	01/02/2020	R$ 134.557,35
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 36	SANDRA REGINA VENTURI DRICKSEN	97338467920	R$ 220.000,00	04/06/2021	R$ 162.012,77
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 44	KNESS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	16.846.047/0001-00	R$ 223.500,00	01/06/2021	R$ 38.485,62
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 45	JONAS SILVIO TORRES	632.588.209-10	R$ 50.000,00	01/02/2020	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 46	CLAUDEMIR RISCAROLLI	05055950861	R$ 205.000,00	22/07/2020	R$ 142.658,74
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 47	ZILMO PEDRO DE SOUZA	07679203920	R$ 205.000,00	28/09/2020	R$ 183.919,59












Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma

RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 48	VANESSA MARIA BASTOS 00408030975	32.430.552/0001-26	R$ 235.000,00	30/06/2021	R$ 173.483,15
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 51	OSMAR CUNHA	35211040953	R$ 240.000,00	15/12/2020	R$ 87.292,07
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 52	ADEMIR HEINZEN	027.693.649-36	R$ 185.000,00	18/07/2020	R$ 162.131,70
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 53	MARCELO DA SILVA	021.069.939-60	R$ 365.000,00	06/08/2020	R$ 132.035,36
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 56	GLECIO LUIZ VENTURI	004.548.629-89	R$ 203.500,00	16/07/2020	R$ 112.359,32
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 57	RAQUEL APARECIDA WESSNER FROEHLICH	54860113934	R$ 225.000,00	28/09/2020	R$ 188.996,46
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 58	CRISTIANE APARECIDA CHIQUETTI VANDERLINDE	048.110.579-45	R$ 240.000,00	28/09/2020	R$ 133.321,25
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 61	MAICON AVANCINI	02196948906	R$ 365.499,02	01/03/2021	R$ 300.640,75
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 62	DINAMIR PEREIRA	007.224.359-75	R$ 365.000,00	21/05/2021	R$ 285.754,41
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 63	BRUNO BECKER DA SILVA	06981904913	R$ 325.000,00	13/07/2020	R$ 157.015,20
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 64	ROSANE CLAUDINO DOS SANTOS MONDINI	58580646987	R$ 325.000,00	22/10/2020	R$ 269.072,82
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 54	RAFAEL STRAMOSK	052.265.139-92	R$ 240.000,00	30/07/2021	R$ 162.219,18









Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma

Natália Lauriel Machado
Escrevente Substituta

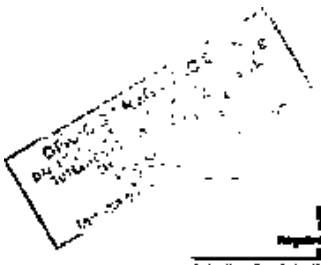
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 08	MARIANE RAMOS CONRICK	084.545.209-79	R$ 237.000,00	31/08/2021	R$ 116.853,88
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 11	JULIA CANI	110.658.589-89	R$ 230.000,00	15/02/2022	R$ 162.292,50
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 01	EVANDRO BOMSENHOR	701.357.119-91	R$ 236.999,80	21/03/2022	R$ 82.954,14
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO A	APARTAMENTO 55	RAFAEL FRANCISCO DO AMARAL	048.209.559-43	R$ 254.999,80	30/03/2022	R$ 208.985,13
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 52	WILSON DE SOUSA	419.575.399-68	R$ 285.858,20	14/04/2022	R$ 213.325,79
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 42	LETICIA KAUANA BLEICH THEIS	104.889.619-63	R$ 289.264,80	27/05/2022	R$ 221.604,08
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 06	LUCIANE FELL ZANIN	055.661.289-20	R$ 285.000,00	27/05/2022	R$ 179.888,24
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 36	FABIO BARTH	033.068.689-57	R$ 230.000,00	23/11/2022	R$ -
RESIDENCIAL MS SPAZIO VITTA	BLOCO B	APARTAMENTO 25	MC INDUSTRIA DE MOVEIS LTDA	15.572.064/0001-34	R$ 250.000,00	16/02/2023	R$ -

EMPREENDIMENTO	BLOCO	UNIDADE	ADQUIRENTE	CPF/CNPJ	VALOR DE VENDA	DATA DA VENDA	SALDO DEVEDOR
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 102	RONALDO ADRIANO DE OLIVEIRA	867.749.809-53	R$ 149.000,00	30/06/2021	R$ 115.080,70
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 103	FILLIPE AUGUSTO DA SILVA	071.058.059-27	R$ 140.000,00	11/06/2021	R$ -









Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Rosiharde Vilmar L. Oliveira Labatut

Autenticação: Achamos a presente cópia reprográfica por ser fiel reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUQ57849-ORUJ); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 105	SANDRA ADRIANO	021.494.429-81	R$ 166.380,00	30/06/2021	R$ 120.944,13
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 106	GABRIELA DA SILVA BAIXO	047.448.849-70	R$ 166.380,00	30/06/2021	R$ 128.993,67
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 107	F3 INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	36.232.467/0001-04	R$ 167.000,00	08/03/2021	R$ 100.475,58
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 201	LUCIANO STECKERT	038.763.609-94	R$ 166.380,00	26/06/2021	R$ 89.238,65
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 202	SAM REALTY PARTICIPAÇÕES SA	25.012.971/0001-82	R$ 150.000,00	01/04/2021	R$ -
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 205	BIANCA KRUSCINSKI	089.591.749-12	R$ 166.380,00	30/06/2021	R$ 132.861,53
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 206	IRENE TEREZINHA DE SOUZA	988.126.888-53	R$ 171.690,00	25/06/2021	R$ 116.052,84
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 207	CAROLINE BELLETTI	070.619.989-89	R$ 171.690,00	22/06/2021	R$ 117.831,60
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 301	JOSE RENATO SILVA	637.628.709-34	R$ 175.780,00	30/06/2021	R$ 94.813,20
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 302	GABRIEL PARMEGGIANI COSTA	036.537.929-83	R$ 175.780,00	30/06/2021	R$ 128.112,13
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 303	LUCAS RAMOS ANACLETO	098.955.859-26	R$ 175.780,00	30/06/2021	R$ 92.525,89
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 607	CARLOS AUGUSTO PRUDENCIO	348.542.188-00	R$ 204.160,75	11/06/2021	R$ 145.825,50
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 208	LUCIANO ARQUER TRAVITZKY	312.005.398-85	R$ 182.309,80	03/08/2021	R$ 157.896,44









Estado de Santa Catarina
Cartório de Registro de Pessoas Naturais de Rio do Sul
[illegible]

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e que confere a verossimilhança com ele.
Emolumentos: 1 Selo (FUCRI/FEDJ-LEI/08), 1 Autenticação ou declaração/ratificação - R$ 5,29; 1 RSS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 20,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita; 4,58% IMP; 20,73% Receita dos atos isentos; 19,55% TSEC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62
Rio do Sul - SC, 29 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 306	GISELE SIMAS	036.529.349-03	R$ 186.999,60	01/07/2021	R$ 178.916,46
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 104	RENAN GARCIA NUNES	085.463.409-60	R$ 182.309,80	23/08/2021	R$ 129.925,91
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 305	EMERSON GONÇALVES	025.469.049-14	R$ 185.000,12	01/07/2021	R$ 105.908,20
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 108	ROSILENE DILMA DOS REIS	019.858.219-66	R$ 171.999,68	13/07/2021	R$ 105.096,95
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 304	VICTOR HUGO BRANCO PICCOLI	081.011.419-44	R$ 192.609,60	20/10/2021	R$ 140.378,76
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 404	MAGDA GROSS PICCOLI	070.554.169-06	R$ 202.910,40	22/10/2021	R$ 165.426,22
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 204	FABIANO RIBEIRO RODRIGUES	003.451.091-55	R$ 182.310,00	07/10/2021	R$ 131.754,91
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 403	DENOCIR DOS SANTOS	770.739.169-15	R$ 202.910,00	26/11/2021	R$ 166.344,22
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 502	CRISTIAN EMILIO MARCHI	032.733.409-67	R$ 223.870,40	11/01/2022	R$ 221.598,17
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 402	BERNARDO MARTINI DOS ANJOS	092.450.619-90	R$ 213.056,00	25/01/2022	R$ 181.521,64
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 505	FABIO LUIZ DOS ANJOS	029.305.759-13	R$ 223.870,17	02/02/2022	R$ 193.934,69
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 501	NICOLLE POLITO	009.791.239-50	R$ 223.870,40	30/01/2022	R$ 200.494,27
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 406	ALEXANDRA SEMIRUCHA	701.874.019-34	R$ 213.056,00	07/01/2022	R$ 169.723,56









Estado de Santa Catarina

Município e Comarca de Rio do Sul

Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul

Stephanie Hobert - Oficial interina

[redacted]

MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 503	IZABELLY MARQUES ALEXANDRE	096.393.289-60	R$ 223.870,00	11/01/2022	R$ 178.355,76
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 401	VANDOIR PEREIRA CHAVES	023.326.339-01	R$ 213.056,00	12/01/2022	R$ 181.521,64
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 603	RICARDO MARTINS	370.421.149-49	R$ 246.420,00	10/02/2022	R$ 201.652,71
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 504	ISMAEL JONES HOLLAS	027.405.090-06	R$ 223.870,80	02/02/2022	R$ 224.176,11
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 508	NELZA MARIA MACHADO	226.498.679-49	R$ 236.075,20	17/03/2022	R$ 200.154,80
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 408	DANIEL GONZALO SALAZAR LEAL	118.556.680-50	R$ 224.669,80	15/03/2022	R$ 187.677,05
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 605	GABRIELA FAGUNDES	102.724.419-02	R$ 247.478,80	26/03/2022	R$ 199.642,40
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 606	IVAN FONSECA	047.747.759-32	R$ 269.616,08	23/11/2022	R$ 156.957,00
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 601	THAIS DA CRUZ	105.667.309-52	R$ 307.000,00	31/03/2023	R$ 243.587,44
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 602	ANGELA MARIA TOMAZ	468.518.019-49	R$ 305.000,00	20/03/2023	R$ 217.144,80
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 407	MIGUEL TAVARES GOMES	422.646.328-52	R$ 289.096,00	20/04/2023	R$ 259.161,19
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 604	ALEXANDRE JOSÉ E SILVA	264.330.868-96	R$ 317.699,85	19/09/2023	R$ 254.463,06
MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 307	MICHELLE TALITA DA SILVA	086.423.029-09	R$ 313.815,67	11/02/2024	R$ 287.605,66











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
atro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial Interina

ertifico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé

Emolumentos: 1 Selo (HJO57852-8KHL), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

MS TROPICALE RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 507	MARIA DE LOURDES RAMÃO MACHADO	769.571.440-20	R$ 347.378,13	13/02/2024	R$ 320.489,62













Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
3ºRegistro Wolbert - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi entregue e que confere o anexado e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (ISENTO) FRVAL: 1 Memorialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 (0) - R$ 0,13; FRJ (Desmaterializ): 24,42% FUNPERC: sob 24,42% Assoc. Jud: Gratuito 4,88% MP: 26,73% Reisarc: de atos isentos: 16,66% TJSC): - R$ 1,20; Total: R$ 8,42

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Nathália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Nathália Laurel Machado
Escrevente Substituto



ANEXO III
OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 2.2 deste Contrato, as Debêntures possuem as seguintes características:

(i) Devedora: **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46;

(ii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") na Data de Emissão;

(iii) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo (i) 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; (ii) 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; (iii) 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e (iv) 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série; observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência de Distribuição Parcial;

(iv) Número da Emissão: a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Devedora;

(v) Séries: As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo: (i) a primeira Série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; (ii) a segunda Serie de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; (iii) a terceira Série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e (iv) a quarta Série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série";

(vi) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data do emissão das Debêntures será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão");

(vii) Prazo de Vigência e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, (i) as Debêntures Primeira Serie serão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão; vencendo-se, portanto, no dia 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"); (ii) as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 16 de outubro do 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série"); (iii) as Debêntures Terceira Série terão o prazo do vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e





Estado de Santa Catarina

Município e Comarca de Rio do Sul

Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul

Tabeliana Women - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confere a verossimilhança e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (AUC57854-HA10). 1 Numerização ou desmaterialização - R$ 8,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Isenção: 24,42% FUPESC, 9% 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 26,79% Fiscaliz. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 9,62

Dou fé. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto





quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série"); e **(iv)** as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Quarta Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as "Datas de Vencimento");

(viii) Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.15.1 da Escritura de Emissão;

(ix) Remuneração das Debêntures Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.16.1 da Escritura de Emissão;

(x) Remuneração das Debêntures Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.17.1 da Escritura de Emissão;

(xi) Remuneração das Debêntures Quarta Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Quarta Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.18.1 da Escritura de Emissão;

(xii) Pagamento de Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão;

(xiii) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.14.1 da Escritura de Emissão;

(xiv) Amortização Programada: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJD57855-ECRC); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,28; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC: até 24,42% Assist. Jud. Gratuita; 4,88% MP; 26,73% Ressarc. de atos isentos; 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 23 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento, conforme fórmula prevista na Cláusula 8.20 da Escritura de Emissão ("Amortização Programada");

(xv) Amortização Extraordinária Obrigatória: nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão e, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão) e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** durante o ano de 2029, 100% (cem por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Obrigatória");

(xvi) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(ii)** multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");

(xvii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão, desde que observado o disposto na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão;

(xviii) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: A Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos previstos na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão;

(xix) Resgate Antecipado Obrigatório: A Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confiro a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUGB89895-EUNO), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Declaração: 24,42% FUPESC: até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,72% Resarc. os atos certos 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2020.

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





(conforme definido abaixo) seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos Debêntures de cada Série ("Resgate Antecipado Obrigatório" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total, e o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, "Resgate Antecipado"), nos termos previstos na Cláusula 9.3 do Escritura de Emissão;

(xx) Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures serão vinculadas à emissão dos CRI de Securitizadora, sendo certo que os CRI refletirão os termos e condições dos Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura do Emissão) representados pelas CCI (conforme definido na Escritura do Emissão), nos termos de Escritura de Emissão. Os CRI serão objeto do Oferta, nos termos do Resolução CVM 160, do modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes; e

(xxi) Demais Características das Debêntures: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada nesta data.

Clicksign



Estado de Santa Catarina

Município e Comarca de Rio do Sul

Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul

Stefanie Wisbeck - Oficial Substituta

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma

Rio do Sul, Rio do Sul - SC, 20 de janeiro de 2023

Natália Lessa Mendonça

Escrevente Substituta





ANEXO IV
MINUTA DE ADITAMENTO AO CONTRATO

ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

MS INCORPORADORA S/A. sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente Fiduciante" ou "Devedora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) as Partes celebraram, em 23 de outubro de 2024, o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato" ou "Contrato de Cessão Fiduciaria"), pelo qual a Cedente Fiduciante cedeu fiduciariamente à Securitizadora o domínio resolúvel e posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos"), de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato;

(ii) nos termos do Contrato, a Cedente Fiduciante deve ceder fiduciariamente quaisquer novos direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades (conforme definido no Contrato), em razão da celebração de Contratos de Compra e Venda, bem como atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda, em caso de distrato de referidos instrumentos;

(iii) as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária; e





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ57858-WXVL); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita: 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





58/64

(iv) exceto quando de outra forma previsto neste Aditamento, adotam-se para fins deste Aditamento as definições constantes do Contrato e demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Aditamento"), o qual é regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Por meio deste Aditamento e nos termos do Contrato, as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária, constante do Anexo II ao Contrato.

1.1. A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos inclui **(i)** o direito de receber integralmente o valor representado pelos Direitos Creditórios Cedidos, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou de demais encargos remuneratórios e/ou moratórios porventura incidentes; **(ii)** o direito de ação e o de protesto em face dos Adquirentes para exigir o cumprimento da obrigação de pagar representada pelos Direitos Creditórios Cedidos ou visando a resguardar direito da Securitizadora; **(iii)** as garantias eventualmente existentes em relação aos Direitos Creditórios Cedidos; e **(iv)** os direitos potestativos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos.

2. Em decorrência da alteração mencionada acima, o Anexo II do Contrato passa a viger com a redação do Anexo A a este Aditamento.

3. A Cedente Fiduciante deverá entregar uma via ou uma cópia autenticada de cada Contrato de Compra e Venda das Unidades, representativa dos Direitos Creditórios Cedidos à Securitizadora ou a quem essa indicar, para fins de cobrança, ajuizamento de ação, apresentação de defesa ou recurso relativamente a quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da solicitação feita nesse sentido, ou ainda, em prazo menor, se assim for solicitado, se possível.

4. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciante obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades que ainda não constavam da última relação de Direitos Creditórios Cedidos sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados nas Contas Arrecadadoras, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes que ainda não constavam da última relação de Direitos Creditórios Cedidos, por mala direta ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos Boletos de Cobrança contendo as informações da notificação aqui descrita, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.







Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Secretaria Wizard - Ofício Unificado

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo [AUD87058-VWKP]; 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Derivação: 34,42% FUPESC: até 24,42% Assoc. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 20,73% Ressarc. de atos gratuitos, 18,05% TJSC) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62

Rio do Sul - SC, 22 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



4.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio do cada Boleto de Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante do seu recebimento pelos Adquirentes .

5. A Cessão Fiduciária é ora ratificada e o presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente a cláusula de arrependimento, e obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

6. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

7. Este Aditamento é parte integrante do Contrato de Cessão Fiduciária para todos os fins e efeitos.

8. A Cedente Fiduciante deverá, às suas expensas, protocolar este Aditamento para averbação, conforme o caso, no Cartório de RTD (conforme definido no Contrato), bem como cumprir todas as exigências eventualmente apresentadas nos prazos estabelecidos pelos respectivos cartórios, encaminhando documento comprobatório de efetivo registro deste Aditamento, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste instrumento, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em uma via digital.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

Clicksign





Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confiro e reconheço o teor.

Emolumentos: 1 Selo (AFC87906-YKK2). 1 Autenticação ou declaração - R$ 5,22. 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC, etc 24,42% Assist. Jud. Gratuita. 4,89% MP. 26,73% Recurs. de atos isentos, 19,58% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,47.

Dou fé. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

ANEXO A

AO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

ANEXO II

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

Empreendimento	Unidade	Adquirente	CPF	Valor de Venda	Data da Venda	Saldo Devedor
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

Clicksign













Valéria Laurel Machado
Escrevente Substituta



ANEXO V

MANDATO

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Outorgante") por este ato, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomar quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Outorgante e a Outorgada, datado de 23 de outubro de 2024 ("Contrato"), para:

(i) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à constituição da garantia, à regularização e ao registro do Contrato com a finalidade de fazer constar o ônus constituído, podendo, inclusive, enviar, em nome da Outorgante, as Notificações aos Adquirentes (conforme definidos no Contrato) nos termos previstos no Contrato, e incluindo, sem limitação, obter registros e/ ou averbações aplicáveis, assinar formulários, fazer requerimentos, apresentar petições, retirar formulários de exigência e atos registrados, bem como quaisquer outros atos de aperfeiçoamento previstos no Contrato, preservar a eficácia do Contrato;

(ii) firmar, em nome da Outorgante, os aditamentos ao Contrato, conforme minuta constante do seu Anexo IV, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda que venham a ser celebrados, nas hipóteses previstas no Contrato, incluindo todos os poderes necessários para, após o prazo previsto no Contrato, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato, inclusive promovendo o registro de referidos aditamentos, conforme necessário;

(iii) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação aos Direitos Creditórios Cedidos;

(iv) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação da garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado;





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Registro Imóveis - Títulos e Outros

Autenticação: Acerto a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e qual confiei a veracidade e daí fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ87982-O4Y3); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 Isto - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC, além 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,70% Resarc. de atos isentos, 19,59% TJSC) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 30 de janeiro de 2029.

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





(v) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à transferência da propriedade plena dos Direitos Creditórios Cedidos em caso de excussão da garantia, nas hipóteses e na forma do Contrato, conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato, podendo praticar todos os atos previstos no Contrato para excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos;

(vi) cobrar, receber, vender ou permitir a venda, ceder, transferir, alienar ou de outra forma dispor, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Direitos Creditórios Cedidos, por meio de venda pública ou privada, pelos preços, termos e condições que venha a entender adequados, independentemente de avaliação (prévia ou não), notificação judicial ou extrajudicial, em conformidade com o disposto em lei;

(vii) receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome da Outorgante;

(viii) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir, conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato, conforme aplicável;

(ix) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Direitos Creditórios Cedidos, conforme aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;

(x) representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados;

(xi) receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, incluindo seus rendimentos, bem como praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários para esse fim;

(xii) movimentar as Contas Arrecadadoras, para os fins dos termos e das condições estabelecidos no Contrato, na Escritura de Emissão, no Contrato de Banco Depositário e nos demais Documentos da Operação;





OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Matrícula 108001 - Livro Auxiliar

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ter sido reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUQ57863-3LVD), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC: até 24,42% Assist. Jud. Gratuita: 4,88% MP: 26,73% Ressarc. de atos isentos: 19,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025.

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



(xiii) reter e utilizar os saldos credores das Contas Arrecadadoras, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, dos termos do Contrato, praticando todos os atos e assinando todos os documentos necessários para tanto; e

(xiv) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente para fins do registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão da garantia, que poderá ser substabelecido, sem reserva, para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento.

Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas do Contrato, relativamente aos procedimentos de registro da garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

MS INCORPORADORA S/A]

Nome: [=]	Nome: [=]
Cargo: [=]	Cargo: [=]

Docusign





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUQ57864-FZ1X), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC; até 24,42% Assist. Jud. Gratuita; 4,88% MP; 26,73% Ressarc. de atos isentos; 19,55% TJSC) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert
Oficial Interina

CERTIDÃO DE MATERIALIZAÇÃO

Certifico que nesta data materializei o seguinte documento: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, em que é parte: MS INCORPORADORA S/A., CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, contendo o total de 63 páginas, o qual consta assinado digitalmente por Nathalie Machado Loureiro e Carla Taynara de Brito, em data de 13/01/2025. Esta certidão é parte integrante e inseparável do documento acima descrito, nos termos do art. 208, § 1º, III, do Provimento 149/2023.

O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul - SC, 20 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul - Al. Aristiliano Ramos, 42, Sala 101, Centro - Rio do Sul - SC - CEP: 89160-149 - registrocivilriodosul@gmail.com - (47) 3521-0410





Estado de Santa Catarina
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina
Al. Aristiliano Ramos, 42, Sala 101, Centro, Rio do Sul - SC, 89160-148 - (47) 3521-0410 - registrocivilriodosul@gmail.com

5ª AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE TÍT. E DOC.

Protocolo 051923 Data 21/01/2025 Livro A-0035 Folha 227
Registro 048677 Data 21/01/2025 Livro B-444 Folha 098

Qualidade: Integral | Natureza: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS
Apresentante: MELCHIORETTO SANOR ENGENHARIA S.A

Emolumentos: Averbação R$ 179,81 | FRJ: R$ 32,36 | Arquivamento R$ 35,96 | ISS R$ [illegible]
Total R$ 252,29 - Recibo nº 108166

Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - HJQ57934-NIIZ
Confira os dados do ato em http://selo.tjsc.jus.br/

Dou fé, Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natalia Laurel Machado - Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





ANEXO XIX

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MS PEREQUÊ





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert
Oficial Interina

CERTIDÃO DE DESMATERIALIZAÇÃO

Certifico que nesta data desmaterializei os seguintes documentos: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, em que é parte: MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA., MS INCORPORADORA S/A., CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. Esta certidão é parte integrante e inseparável do documento acima descrito, nos termos do art. 209, § 1º, III, do Provimento 149/2023. A presente certidão de desmaterialização tem o mesmo valor probante que os originais, conforme disposto no art. 217, do Código Civil, e art. 161, da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul - SC, 20 de janeiro de 2025.

NATALIA LAURET MACHADO:08092468990
Assinado de forma digital por NATALIA LAURET MACHADO:08092468990
Dados: 2025.01.20 16:26:54 -03'00'

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert
Oficial Interina

RECIBO DE PROTOCOLO

Protocolo nº: 51922 **Data do protocolo:** 20/01/2025 16:05:41

Apresentante: Melchioretto Sandri Engenharia S.A

Natureza: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Documentos apresentados (Data de apresentação):

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS (20/01/2025)

Data de retorno: 20/01/2025

Rio do Sul - SC, 20 de janeiro de 2025.

NATALIA LAURET MACHADO:08092468990
Assinado de forma digital por NATALIA LAURET MACHADO:08092468990
Dados: 2025.01.20 16:25:41 -03'00'

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Melchioretto Sandri Engenharia S.A
Apresentante





Clicksign Gestão de Documentos S.A.
Certifica que existem 3 assinaturas digitais no documento assinado
Chave do documento:
162d4fd0-99cd-4bc3-b22e-b60f63c7ad64
Data: 13/01/2025 17:22:18 -03:00

RPNTT
RTD
RPJ
1149

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Cedente Fiduciante");

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 25 de outubro de 2024, a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de 128.800 (cento e vinte oito mil e oitocentos) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nos termos previstos no *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A"* ("Escritura de Emissão"), no valor total de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) ("Valor Total da Emissão");

(ii) a Devedora obrigou-se a pagar, nos termos da Escritura de Emissão, à Securitizadora, o Valor Total da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido da Atualização Monetária (conforme definido na Escritura de Emissão) e da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");






Estado de Santa Catarina
Natália Laurot Machado
Escrevente Substituta





(iii) em 25 de outubro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03 e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individualmente e indistintamente, as "CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos de "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada como instituição custodiante das CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

(iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(v) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Emissão", respectivamente), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, os quais, desde que subscrevam os CRI, serão considerados titulares da CRI ("Titulares dos CRI");

(vii) a Devedora destinará os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis Lastro (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Empreendimentos Imobiliários"), observado o valor de destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previsto no Anexo II e no Anexo III a Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos");





REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Serventia e Comarca de Rio do Sul
Augusto Eliel dos Passos Matrante de Rio do Sul
Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e que confere a originalidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (4308/2021-3646/E), 1 Autenticação ou documento/cópia - R$ 6,28, 1 ISS - R$ 0,12, FRJ (Destinação: 24,42% FUPEBC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,66% MP, 20,73% Reparo. da atos isentos, 10,05% TJSC.) - R$ 1,26, Total: R$ 6,52.
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





(viii) nos termos da Escritura da Emissão, a Devedora poderá transferir os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures para as SPEs (conforme definido na Escritura de Emissão), que são subsidiárias da Devedora com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos até a data de vencimento de respectiva série das Debêntures, por meio de: (i) aumento de capital social; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou (iii) qualquer outra modalidade legalmente aceita;

(ix) a Cedente Fiduciante é a legítima titular de determinados imóveis Lastro, os quais estão descritos no Anexo I a este instrumento, sendo certo que as unidades autônomas identificadas no Anexo II ("Unidades") serão destinadas a venda junto a terceiros adquirentes por meio de celebração dos respectivos instrumentos de compra e venda (respectivamente, "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda"), passando, a Cedente Fiduciante, a fazer jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundo dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes;

(x) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), a Cedente Fiduciante deseja ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido abaixo); e

(xi) para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": (i) a Escritura de Emissão; (ii) o documento de aceitação da Oferta; (iii) os Instrumentos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (xi) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes celebrar o presente *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças"* ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas deste Contrato, incluindo seu preâmbulo, terão o significado previsto na Escritura de Emissão; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

1.2. Dias Úteis. Para fins do presente Contrato, entende-se por "Dia Útil", (i) com relação a

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Tabelionato Wolmer - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57692-RQTW), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins do cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional da República Federativa do Brasil e do qual haja expediente dos bancos comerciais da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

2. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas. As características das Obrigações Garantidas para fins de cumprimento dos requisitos legais de validade e eficácia, especialmente do artigo 1.362 e seguintes *da* Lei nº 10.406, de 10 *de* janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e do artigo 66-B de Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728"), estão descritas no Anexo III deste Contrato.

2.1. Obrigações Garantidas. Sem prejuízo da Cláusula 2.1 acima, a garantia objeto deste Contrato garantirá o fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do regime fiduciário, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas").

2.2.1. Enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor do referido Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das garantias reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário. Para fins exemplificativos, a garantia da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos que sejam objeto de um determinado Empreendimento Imobiliário responderá somente pelo saldo devedor das Debêntures representativo da parcela dos recursos que foram destinados ao referido Empreendimento Imobiliário, respeitado o disposto na Cláusula 2.2.2 abaixo.

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
TÍTULOS E DOC.
ITERMANN WISHERI
OFICIAL INTERINA
COMARCA - RIO DO SUL / SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Bibiahanie Wisheri - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57893-OWYF), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





2.2.2. Após a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo ao presente Contrato.

3. CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Objeto. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, por este Contrato e na melhor forma do direito, a Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, dos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, alterada pelo Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e do Código Civil, cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora ("Cessão Fiduciária"), o domínio resolúvel e posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos").

3.2. A qualquer tempo, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, todos os direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades em razão de celebração de Contratos de Compra e Venda estarão automaticamente sujeitos à garantia de Cessão Fiduciária aqui prevista, sendo certo que todos e quaisquer recursos oriundos dos referidos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser depositados única e exclusivamente na conta bancária nº 97815-8, mantida na agência nº 3100, do ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Depositário"), de titularidade da Securitizadora ("Conta Arrecadadora").

2.2.2. Para fins do disposto nesta cláusula, a Cedente Fiduciante obriga-se a celebrar aditamento ao presente Contrato, conforme minuta constante do Anexo IV deste instrumento, semestralmente, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão das novos Contratos de Compra e Venda e/ou exclusão de Contratos de Compra Venda, exclusivamente em caso de distrato de tais instrumentos.

2.2.2. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar os aditamentos ao presente Contrato, indicados na Cláusula 3.2.1 acima, a Cedente Fiduciante, desde já, outorga mandato irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 683 e 684 do Código Civil, transferindo para a Securitizadora todos os poderes necessários para, após o prazo estipulado acima, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato, celebrando, em nome do Cedente Fiduciante, quaisquer aditivos necessários à inclusão das novos Contratos de Compra e Venda e promovendo seu registro, conforme necessário. Para tanto, a Cedente Fiduciante, nesta data, outorga a Procuração (conforme abaixo definido).

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e que gerou a vinculação a ato(s).

Emolumentos: 1 Selo (LICB78864-TICXX), 1 Autenticação ou declaração/atestação - R$ 5,39, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 34,42% FUNESC, até 34,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,69% MP, 26,73% Recurso de atos isentos, 10,59% TJSC.) - R$ 1,30, Total: R$ 6,82

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNT
RTD
RPJ
6149

3.3. A Cedente Fiduciante declara, sob as penas da legislação aplicável, que os Direitos Creditórios Cedidos: **(i)** são e/ou serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta; e **(ii)** encontram-se ou encontrar-se-ão livres e desembaraçados de qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus"), não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial que possa impactar de forma negativa as obrigações assumidas pela Cedente Fiduciante neste Contrato e demais Documentos da Operação, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

3.4. Aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária. A Cedente Fiduciante obriga-se, desde já, às suas exclusivas expensas, a:

(i) no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de data de assinatura deste Contrato, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, o protocolo para seu registro ou averbação, conforme o caso, perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Rio rio Sul, estado de Santa Catarina ("Cartório de RTD"), mediante o envio de cópia digitalizada de protocolo para registro;

(ii) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de data do assinatura deste Contrato, comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a realização do seu registro, perante o Cartório do RTD, mediante envio de via original digitalizada do referido instrumento devidamente registrada, observado que esse prazo poderá ser prorrogado, exclusivamente se necessário devido a eventuais exigências formuladas pelo referido cartório, desde que a Cedente Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências; e

(iii) apresentar, ao Cartório de RTD, todo e qualquer documento que se faça necessário para a formalização e efetivação da Cessão Fiduciária, conforme eventualmente exigido pelo Cartório do RTD.

3.5. Os pagamentos relativos dos Direitos Creditórios Cedidos serão realizados por meio de boletos bancários ("Boletos de Cobrança").

3.6. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciário, obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados na Conta Arrecadadora, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes, pra mais

Clicksign [illegible]





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Aldemann Weikert - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e que conferi e reconheço a data 19

Emolumentos: 1 Selo (AUC87686-WC7S), 1 Autenticação ou dgumentalização - R$ 5,20, 1 IBS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUNREG, até 24,42% Acadet, Jud. Gratuita, 4,88% IMP, 26,79% Repasse de atos isentos, 19,86% TJSC.) - R$ 1,20, Total R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





direta ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos Boletos de Cobrança contendo as informações da notificação aqui descrita, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

3.6.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados de envio de cada Boleto da Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante de seu recebimento pelos Adquirentes.

3.7. A Cessão Fiduciária ora pactuada resulta na transferência, pela Cedente Fiduciante à Securitizadora, no âmbito da Emissão, de titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Cessão Fiduciária.

3.8. A Cessão Fiduciária será resolvida com o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, comprovada pelo termo de liberação emitido pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, que servirá estritamente para baixa do regime fiduciário na B3, conforme previsto na Lei 14.430.

4. CONTA ARRECADADORA

4.1. A Securitizadora manterá, por conta e ordem da Cedente Fiduciante, a Conta Arrecadadora, como conta especial e segregada, vinculada à presente Cessão Fiduciária, sem que possa, portanto, alterá-la, bloqueá-la ou encerrá-la, não remunerada, aberta no Banco Depositário, durante toda a vigência de presente Contrato.

4.1.1. As Partes concordam que nos termos deste Contrato, a movimentação da Conta Arrecadadora será feita exclusivamente pela Securitizadora, de modo que estes e os Direitos Creditó dos Cedidos nela depositados ficarão sujeitos à presente Cessão Fiduciária.

4.1.2. As Partes concordam que o prazo para que os valores inerentes aos boletos, dos créditos ora cedidos, devem iniciar a sua passagem pela conta Arrecadadora, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar de entrada deste contrato para registro no competente Cartório de Título e Documentos, a contagem deste prazo não se altera em caso de exigência cartorária.

4.1.3. A Cedente Fiduciante define o Banco Depositário como único e exclusivo domicílio bancário para a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, comprometendo-se, em caráter irrevogável e irretratável, a não alterar unilateralmente esse domicílio, até que ocorra a liquidação das Obrigações Garantidas.

4.1.3. A Securitizadora instruirá o Banco Depositário, nos termos do Contrato de Banco Depositário, a: (i) cumprir e prestar todas e quaisquer informações, bem como apresentar todos os documentos, solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, a qualquer tempo, em relação aos Direitos Creditórios Cedidos depositados na Conta Arrecadadora; e (ii) cumprir prontamente as ordens ntidas pela Securitizadora, seu(s) agente(s) ou qualquer preposto ou mandatário, a qualquer tempo a partir desta data, inclusive com relação à movimentações dos

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQS7695-WGPK), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta



Direitos Creditórios Cedidos e transferências de saldo da Conta Arrecadadora.

4.1. A Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, nomeia e constitui a Securitizadora como sua única e bastante procuradora, para movimentar a Conta Arrecadadora, para os fins dos termos e das condições estabelecidos neste Contrato, na Escritura de Emissão, no Contrato do Banco Depositário e nos demais Documentos da Operação, outorgando à Securitizadora, nesse sentido, a Procuração.

4.2. Nos termos deste Contrato, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos recursos decorrentes da comercialização das Unidades (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido do corretagem e impostos sobre a receita da venda), líquidos da comissões de vendas e impostos, seja depositada única e exclusivamente na Conta Arrecadadora.

4.3. Caso quaisquer recursos decorrentes da comercialização das Unidades sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta Arrecadadora, por qualquer motivo, a Cedente Fiduciante deverá transferir tais valores para a Conta Arrecadadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do recebimento, sob pena de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre os valores não repassados, calculados *pro rata die*, sem prejuízo da possibilidade de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.3. A Securitizadora transferirá os eventuais valores recebidos na Conta Arrecadadora para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão), até a Data de Verificação (conforme abaixo definido).

4.6. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser aplicados, conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.6.1. Para fins de cumprimento do último item da Ordem da Prioridade do Pagamentos, eventuais Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura da Emissão) deverão ser utilizados para (a) Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures, observadas os percentuais previstos na Cláusula 9.4.1 da Escritura de Emissão; (b) retenção do valores do Fundo de Obras, conforme previsto nas Cláusulas 8.32.2.1 e 8.32.3 da Escritura de Emissão; e (c) liberação do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total Direitos Creditórios Cedidos que tenha sido depositado na Conta do Patrimônio Separado, desde que cumpridos os requisitos constantes na Cláusula 8.32.2 da Escritura de Emissão ("Liberação Residual").

4.6.1. Os valores mencionados nos subitens "(a)", "(b)" e "(c)" da Cláusula 4.6.1 acima serão aferidos mensalmente pela Securitizadora, do dia 15 (quinze) de cada mês ("Data de Verificação"), ou no Dia Útil subsequente, com base no Relatório de Monitoramento (conforme

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Ritzert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57697-1LKW), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





definido na Escritura de Emissão).

4.7. Cada Liberação Residual será realizada para a Cedente Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação, desde que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), mediante depósito na conta corrente nº 62.673-2, agência 3034, mantida junto ao Banco Sicoob (756).

3.8. Nos termos da Escritura de Emissão, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, de forma a viabilizar o acompanhamento, pelos Titulares dos CRI, de comercialização das Unidades, a Devedora deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Servicer"), que será responsável por enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, o Relatório de Monitoramento (conforme definido na Escritura de Emissão), devendo o mesmo indicar de forma detalhada o fluxo de recebíveis segregado por cada Empreendimento Imobiliário.

4.8. A Securitizadora, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, será a única responsável por observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima, quando da utilização dos Direitos Creditórios Cedidos na Ordem de Prioridade de Pagamentos e na Amortização Extraordinária Obrigatória. Adicionalmente, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, a Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima quando da liberação dos recursos retido no Fundo de Obras, de forma que, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos somente sejam liberados e destinados ao Empreendimento Imobiliário que os originaram.

5. DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS GARANTIAS

5.1. Razão determinante. É razão determinante da Securitizadora e dos Titulares dos CRI para o investimento nas Debêntures e nos CRI a a celebração da Escritura de Emissão, dos Instrumentos de Garantia e dos demais Documentos de Operação, a declaração da Cedente Fiduciante aqui prestada, de que a outorga das Garantias não comprometa, nem comprometerá, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades realizadas pela Cedente Fiduciante, ou por qualquer filial, sociedade ou veículo investimento contratada pela Cedente Fiduciante.

5.2. Documentos Comprobatórios. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados à Cessão Fiduciária deverão ser mantidos na toda da Cedente Fiduciante, na qualidade de fiel depositária, assumindo todas as responsabilidades inerentes, na forma da lei.

5.3. Envio de Informações. A Cedente Fiduciante deverá enviar quaisquer informações que lhe sejam solicitadas, por escrito, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, com relação à presente Cessão Fiduciária, inclusive os documentos referidos na cláusula anterior, no prazo de

Clicksign





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wisbeck – Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUQ57696-IFPL); 1 Materialização ou dematerialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de respectiva solicitação pelo Cedente Fiduciante, salvo se outro prazo específico não estiver estabelecido na Escritura de Emissão, neste Contrato, ou ainda nos demais Documentos da Operação, ou prazo menor seja determinado por qualquer autoridade administrativa competente.

5.4. Operações. A Cedente Fiduciante obriga-se a manter a presente Cessão Fiduciária íntegra, assim como os bens e direitos a elas subjacentes sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pelas Garantias.

5.4.1. Qualquer constituição de Ônus sobre os base e direitos subjacentes às garantias, além dos aqui previstos nesta Contrato e nos demais Instrumentos de Garantia, dependerá de aprovação prévia dos Titulares dos CRI em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização.

5.5. Complementariedade da Garantia. As Partes reconhecem que este Contrato e os demais Instrumentos de Garantia foram estruturados de forma a estabelecerem disposições complementares entre si no tocante às respectivas garantias por meio delas constituídas.

6. EXCUSSÃO E PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

6.1. Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e/ou, ainda, vencida e não paga qualquer das Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, a propriedade plena sobre os Direitos Creditórios Cedidos se consolidará em nome da Securitizadora, na forma prevista nos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, podendo a Securitizadora, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, excutir judicial ou extrajudicialmente os Direitos Creditórios Cedidos, dar quitação e firmar, bem como praticar os atos e firmar os documento necessários, por mais especiais que sejam, para o cumprimento do disposto nesta cláusula, observado o disposto na Cláusula Error! Reference source not found. acima

6.1.1. A Securitizadora deverá observar e cumprir cum o disposto na Cláusula 2.2.1 acima em caso de excussão da presente garantia.

6.1.2. Observado o disposto pa Cláusula Error! Reference source not found. acima, fica a Securitizadora, ainda na direito e autorizada a, na hipótese prevista na Cláusula 6.1, reter e utilizar os saldos credores de Conta Arrecadadora, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, entregando, ao final, à Cedente Fiduciante, o que eventualmente sobejar, sem necessidade da prévia anuência das Partes. Nos termos dos artigos 684 e seguintes do Código Civil, o presente mandato é concedido em caráter irrevogável e irretratável, para que a Securitizadora pratique rados os atos e assine todos os documentos necessários. Para tanto, a Cedente Fiduciante, desta data, outorga a Procuração. Os emolumentos e despesas necessários para a execução da presente garantia em que a

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina

Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéfanie Wurbert - Oficiala Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57698-75Q1). 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29. 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita: 4,88% MP: 26,73% Ressarc. de atos isentos: 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





Securitizadora venha a comprovadamente incorrer serão suportados exclusivamente pel Cedente Fiduciante.

6.1.3. A execução da garantia outorgada nos termos deste Contrato não é impeditiva do exercício, pela Securitizadora, do direito da executar outras garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 2.2.1 e 6.1.1, e não impede a Securitizadora do cobrar do Cedente Fiduciante qualquer eventual diferença remanescente das Obrigações Garantidas.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

7.1. <u>Obrigações Adicionais do Cedente Fiduciante</u>. Além das demais obrigações previstas neste Contrato, e/ou nos demais Documentos da Operação e/ou na legislação em vigor, a Cedente Fiduciante obriga-se, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a:

(i) manter a presente Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer Ônus, restrição ou condição, de acordo com os termos deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(ii) não praticar qualquer ato que afete a validade e/ou eficácia deste Contrato, e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) reembolsar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, por todos os custos e despesas comprovadamente incorridos em averbações, registros e anotações previstos em lei ou no presente Contrato;

(iv) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer rito, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar esta Cessão Fiduciária, bem como informar imediatamente à Securitizadora, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;

(v) não alienar, vender, ceder, transferir, seja qual for a forma, total ou parcialmente, nem constituir qualquer Ônus sobre os Direitos Creditórios Cedidos, com exceção daqueles já previstos neste Contrato ou na Escritura de Emissão;

(vi) abster-se de praticar qualquer rito que, de qualquer forma, possa resultar ou resulto em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) a este Cessão Fiduciária, ou seja, toda ação ou omissão por parte de Cedente Fiduciante, ou ainda, ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, que possa ensejar qualquer Efeito Adverso Relevante na capacidade do Cedente Fiduciante do cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Contrato na Escritura da Emissão e/ou por demais Documentos da





Estado de Santa Catarina
Registro Civil das Pessoas Naturais do Rio do Sul

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e que confere a verossimilhança e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUOB7R48-8ZYB), 1 Autenticação em documento/fotografia - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita - 4,89% MP, 26,73% Reparo. de atos isentos, 19,89% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - SC, 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





Operação;

(vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto na Cláusula 6 deste Contrato, relativamente à excussão desta Cessão Fiduciária,

(viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas respectivas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes de legislação aplicável à Cedente Fiduciante observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento da legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura;

(ix) arcar com os custos da Conta Arrecadadora, do titularidade da Securitizadora, que viabilizam a presente Cessão Fiduciária, e

(x) em caso da renúncia e/ou substituição do Banco Depositário, contratar nova instituição financeira para atuar como depositário dos recursos depositados na Conta Arrecadadora, desde que devidamente aprovado pela Securitizadora, em termos e condições condizentes com o presente Contrato,

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

8.1. Declarações e Garantias. Em adição às declarações e garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Cedente Fiduciante declara que:

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, à constituição da Cessão Fiduciária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da emissão dos Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(ii) a celebração, os termos e condições deste Contrato, da outorga da Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações aqui previstas (v) não infringem o seu contrato social; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Cedente Fiduciante seja parte, ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte,e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo que possua, com exceção da Cessão Fiduciária ora constituída; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que está sujeita e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos;

(iii) é a única e legítima proprietária, possuidora, beneficiária e titular dos Direitos





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wisbeck - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57701-7MDS), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC até 24,42% Assist. Jud. Gratuita 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC,) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNT
RTD
RPJ
13149

Creditórios Cedidos, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela presente Cessão Fiduciária), não existindo contra a Cedente Fiduciante qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) **(a)** prejudicar ou invalidar esta Cessão Fiduciária, **(b)** causar um Efeito Adverso Relevante e/ou **(c)** comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do objeto social da Cedente Fiduciante;

(iv) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Cedente Fiduciante, ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(v) este Contrato constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes da Cedente Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Contrato, ou à consumação das operações aqui previstas;

(vii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Contrato e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(viii) a presente Cessão Fiduciária não caracteriza: **(a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; **(b)** infração ao artigo 286 do Código Civil; **(c)** fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou **(d)** fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; e

(ix) os Direitos Creditórios Cedidos não se qualificam como bens de capital essencial às atividades da Cedente Fiduciante.

8.2. A Cedente Fiduciante declara, ainda, conhecer e aceitar bem como ratifica, todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

8.3. A Cedente Fiduciante compromete-se a notificar imediatamente a Securitizadora, caso quaisquer das declarações acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, conforme aplicável, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomou conhecimento de tal falsidade, incompletude e/ou imprecisão.





to de Santa Catarina

Autenticação: Autentico o presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (UQ07103-SV07), 1 Autenticação ca documentoscópia - R$ 6,23, 1 RG - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPERC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 20,73% Recomp. de atos isentos, 15,59% TJSC;) - R$ 1,28, Total: R$ 8,02

Dou fé. Rio do Sul - 30 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





8. DESPESAS E TRIBUTOS

8.1. Despesas. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pelo Cedente Fiduciante, pelo Agente Fiduciario ou pela Securitizadora, em razão deste Contrato — inclusive registro no Cartório do RTD, honorários advocatícios para fins de aditamento ao presente Contrato em caso de eventual necessidade da complemento do garantias, custas e despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos e taxas — será do inteira responsabilidade de Devedora, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

8.2. Reembolsos. Caso o Agente Fiduciario ou Securitizadora arque com qualquer custo ou despesa relacionado ao objeto deste Contrato ou às Obrigações Garantidas, a Devedora deverá reembolsá-lo, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento dos respectivos comprovantes, aplicando-se os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, na hipótese de atraso. Caso a Devedora não realize o reembolso dos valores despendidos dentro do prazo aqui estipulado, a Securitizadora estará autorizada a descontá-las de eventuais recursos existentes da Conta Arrecadadora.

8.3. Tributos. Os tributos incidentes sobre a Cessão Fiduciária ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativos e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, bem como sobre obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser recolhidos pelo respectivo responsável tributário e pagos pelo respectivo contribuinte, de acordo com a legislação aplicável em vigor.

10. PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo. O presente Contrato é celebrado em caráter, irrevogável e irretratável, vigorando a contar da data da sua assinatura, assim permanecendo até a integral cumprimento da todas as Obrigações Garantidas.

11. INDENIZAÇÃO

11.1. Obrigação de Indenizar. A Devedora se obriga, sem prejuízo dos poderes, faculdades, pretensões e imunidades assegurados por lei, pela Escritura de Emissão, por este Contrato e/ou pelos demais Documentos da Operação, a indenizar o Agente Fiduciário e a Securitizadora por qualquer prejuízo comprovadamente causado, mediante decisão judicial ou arbitral, causado pela falsidade, incompletude ou imprecisão das declarações ou garantias feitas ou informações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos instrumentos de Garantia.

12. COMUNICAÇÕES

12.1. Endereços. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes dos termos

Clicksign 162d4fe6-94ed-4ef3-b22a-5403367de654



Estado de Santa Catarina

Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Securitizadora
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010
CEP 04538-001, São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado / Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para a Cedente Fiduciante:
MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTO LTDA.
Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

Para a Devedora:
MS INCORPORADORA S/A
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

12.2. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou, quando enviadas por correio eletrônico, na data da confirmação de recebimento eletrônico.

12.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio de uma Parte em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará o exercício de tal direito, faculdade ou remédio, ou será interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação, alteração, transigência, remissão, modificação, redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes ou





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina

Averbação: Averbo o presente ofício reprográfico por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confiro a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (0432/0704-21/06), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,28, 1 RS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 34,43% FUPESC, até 34,43% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 29,79% Ressarc. de atos isentos, 19,89% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.2. Sucessão. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores e/ou (promissários) cessionários 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.

13.2. Cessão. As Partes obrigam-se a não prometer, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da outra Parte.

13.2. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições aqui contidas for julgada ilegal, inválida, inexequível ou ineficaz, em qualquer aspecto das leis aplicáveis, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

13.2. Acordo Integral. Este Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação ao objeto nele previsto.

13.6. Alterações. O presente Contrato apenas será modificado, aditado ou complementado com o consentimento expresso e por escrito das Partes, mediante aprovação prévia em assembleia especial de Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável.

13.6.1. Em regime de exceção à regra da Cláusula 13.6 acima, este Contrato poderá ser alterado, independentemente de deliberação de assembleia especial de Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente: (i) de correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, já expressamente permitidas nos termos das respectivos contratos; (iii) de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, em razão de exigências formuladas por autoridades administrativas; ou (iv) em virtude de atualização dos dados cadastrais das Partes tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo a Securitizadora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, o desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora.

13.7. Termos Definidos. As palavras o os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado

Clicksign 1674f9f0-99bd-4be7-922a-508f9b79fe54




Estado de Santa Catarina
Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma





de capitais brasileiro.

13.8. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito da Securitizadora de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

13.9. Securitização. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

13.10. Mandato. Como condição do negócio jurídico pactuado, nos termos do presente Contrato, a Cedente Fiduciante deverá outorgar procuração à Securitizadora, de forma idêntica ao modelo previsto no Anexo V deste Contrato ("Procuração").

13.10.1. A Cedente Fiduciante se obriga a manter a Procuração válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

13.11. Assinatura Digital. 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 nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, 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.

13.11.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

13.12. As Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a



Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Distrito Sede - Cidade Industrial

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento extraído que me foi exibido e que confere a verdade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo #UQD77RE-BHMV, 1 Autenticação no cadastramento - R$ 6,39, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 36,73% Recesc. de dois inertes, 18,84% TJSC.) - R$ 1,20. Total R$ 6,52

Dou fé. Rio do Sul - 28 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão assinatura eletrônica na plataforma são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.

14. LEGISLAÇÃO E FORO

14.1. O presente Contrato reger-se-á pelas leis brasileiras.

14.1. Fica eleito o foro de Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

Clicksign 1423-9d0-98b6-4bc3-b22a-50983c7d1b14





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wickert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que contém 1 página(s) e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (LIQS7707-19HI), 1 Microfilmagem ou Digitalização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Reserv. do atos isentos, 19,56% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto





(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

_____
Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.
Cedente Fiduciante

_____
Nome: Alexandre Melchioretto
CPF: 868.155.479-49

MS INCORPORADORA S/A
Devedora

_____
Nome: Carla Taynara de Brito
CPF: 098.171.639-38







Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Tabelionato de Notas e Outras Atribuições

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que em foi extraída e que conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJC97709-GSC34), 1 Autenticação ou documentação - R$ 6,20, 1 ISS - R$ 0,12, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, sob 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 35,73% Ressarc. de atos isentos, 10,50% TABC.) - R$ 1,20, Total: R$ 8,42
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto





ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO DE PROPRIEDADE DA CEDENTE FIDUCIANTE

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Empreendimento Perequê	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC	19.028	CRI Porto Belo/SC





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Senado de Serra Catarina
Reverendo e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Distribuição Oficial – Selos Isentos

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento oficinado que me foi exibido e que confiei a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo #MCS7766-ZTLD), 1 Autenticação vp documento/cópia – R$ 5,20, 1 ISS – R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPERC: até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,66% RP, 26,75% Reserv. de atos isentos, 18,58% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,52

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

ANEXO II

COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

EMPREENDIMENTO	BLOCO	UNIDADE	ADQUIRENTE	CPF/CNPJ	VALOR DE VENDA	DATA DA VENDA	SALDO DEVEDOR
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 303	ANDREI BRUNO PRIOR	068.852.399-41	R$ 221.000,00	15/12/2020	R$ 135.633,32
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 506	ELOIZA MARIA RAVANELLI	639.966.189-72	R$ 209.956,28	01/11/2020	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 105	MARIA FERNANDA MELGAR	717.065.381-89	R$ 275.480,00	30/06/2021	R$ 159.829,21
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 201	HOLDING FONTANA LTDA	22.935.588/0001-08	R$ 318.866,00	30/06/2021	R$ 246.333,01
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 202	GOLDEN ÓTICA E JOALHERIA EIRELI	28.281.807/0001-69	R$ 318.660,00	27/06/2021	R$ 269.476,40
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 203	VOUR JOSE CORREA	096.813.379-72	R$ 210.000,00	22/04/2021	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 206	SILVIA PEREIRA DE SOUZA	042.462.779-59	R$ 260.333,00	30/06/2021	R$ 206.748,69
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 301	JEAN CARLOS DA SILVA	057.359.729-44	R$ 336.590,00	15/06/2021	R$ 259.897,29
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 302	IGOR GIOVANI DE OLIVEIRA BICA	691.493.800-87	R$ 336.590,00	28/06/2021	R$ 269.380,27
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 303	BRUNO EDGAR HAFERMANN	065.245.289-71	R$ 259.440,00	30/06/2021	R$ 208.345,85
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO A	APARTAMENTO	WILSON DA SILVA FELISBERTO	824.920.509-04	R$	30/06/2021	R$

OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL 24149









Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Natália Lauret ... Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e qual constatei a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJC57790-C0022). 1 Autenticação ou declaratória/outra - R$ 6,29. 1 IAS - R$ 0,63. FRJ (Declaração: 24,43% FUNPESC, até 24,43% Assist. Jud. Gratuita. 4,86% MP, 28,73% Reserv. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 8,62

Dou fé. Rio do Sul - 30 de janeiro de 2026

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

PARK		302			259.440,00		232.479,67
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 301	ANDRESSA CRISTINA D AGHETTI ZAMPIERI	069.389.159-16	R$ 154.662,80	01/11/2020	R$-
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 401	DAVID EDWARD BEZERRA	012.806.341-23	R$ 363.680,00	24/06/2021	R$ 165.699,68
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 402	D LU PATRIMONIAL LTDA	50.396.452/0001-50	R$ 328.800,00	10/05/2021	R$-
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 403	JONATHAN DANIEL FLOTKIN CANAS	183.052.363-58	R$ 267.900,00	30/06/2021	R$ 181.354,72
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 404	ALFREDO JUAN MIGUEL SIDONI	716.948.321-12	R$ 263.100,00	30/06/2021	R$ 178.719,12
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 405	LAURA ALBERTINA DREWS	71712068193	R$ 235.850,00	25/06/2021	R$ 186.674,44
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 501	BRUNA MACHADO	42448936870	R$ 358.500,00	11/06/2021	R$ 181.892,97
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 505	ADRIAN FERNANDO MALAMUD	809.486.966-71	R$ 300.100,72	12/05/2021	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 506	JORGE EDUARDO ACUNA	803.051.709-48	R$ 300.800,00	18/05/2021	R$ 167.499,28
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 601	PROTASIO LISBOA GARGIONI	028.110.580-51	R$ 363.353,00	24/06/2021	R$ 144.569,06
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 603	SOLEIMAN INES PAETZOLD	04703585935	R$ 280.332,00	22/05/2021	R$ 194.805,58
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 702	IGALE SERPA	009.575.529-98	R$ 370.540,00	25/05/2021	R$ 257.188,52
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO A	APARTAMENTO	ADAO CARVALHO RIBEIRO	265.859.880-49	R$-	01/11/2020	R$-







Clicksign 162e4fd0-99bd-4bc3-b22a-50083d7de654





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57711-8CXXH). 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,28, 1 ISS - R$ 0,15, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 29,73% Ressarc. de atos finalíst., 10,25% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Cleu I/I. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

PARK		805			154.662,80		
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 102	ERNESTO ENRIQUE RIVERO	716.683.421-87	R$ 261.000,00	01/11/2020	R$ 182.495,53
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 104	WOLMER ANDREI LEMOES AROCHA	083.417.976-66	R$ 222.500,00	30/06/2021	R$--
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 105	EDUARDO ALEJANDRO LOPEZ	716.955.191-83	R$ 241.000,00	01/02/2021	R$ 166.733,57
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 106	ERNESTO ENRIQUE RIVERO	716.683.421-87	R$ 186.000,00	01/11/2020	R$ 107.159,15
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 202	HUDSON CESTARI CAVALCANTI	035.088.409-98	R$ 295.860,00	30/06/2021	R$ 295.967,29
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 203	ELIANA MENDES DE MELO	030.451.000-01	R$ 225.000,00	30/06/2021	R$ 159.375,52
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 204	JEAN CARLOS ROPELATTO	305.364.309-96	R$ 225.000,00	11/01/2021	R$ 180.522,12
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 205	EDUARDO ALEJANDRO LOPEZ	716.955.191-83	R$ 241.000,00	01/02/2021	R$ 155.570,05
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 206	ANTONIO DANIEL COZZA	013.747.879-44	R$ 226.000,00	01/11/2020	R$ 143.495,40
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 301	RAFAEL JOSE DE SOUZA	037566215/9	R$ 300.000,00	01/02/2021	R$ 172.933,35
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 302	RODRIGO MARCIANO REBELLO	018915269/58	R$ 292.000,00	31/12/2020	R$ 193.996,70
MS PERIQUÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 303	CLETO SCHUSTER	008.332.259-01	R$ 221.000,00	31/12/2020	R$ 125.393,68
MS PERIQUÉ HOME	BLOCO B	APARTAMENTO	CLAUDETE LAUS	47154386904	R$	30/06/2021	R$

Clicksign 162c4fd0-99bd-4bc3-b22a-50083d7d4654











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e que conferi e recolhido o selo lá.
Emolumentos: 1 Selo (AJO97713-0WOY), 1 Notificação ou documentação - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 26,73% Reserv. de atos isentos, 19,53% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 20 de junho de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

PARK		304			280.640,00		161.196,12
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 306	EDUARDO LUIS TANELLO	029602 33993	R$ 246.000,00	01/03/2021	R$ 48.843,27
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 405	EDUARDO ALEJANDRO LOPEZ	716.955.191-68	R$ 343.000,00	01/02/2021	R$ 155.836,82
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 404	LARISSA GOMES DE OLIVEIRA GONCALVES DOS SANTOS	002.514.233-42	R$ 257.050,00	16/06/2021	R$ 132.714,12
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 406	JANILLE PATRICIA DE MELLO	71476130900	R$ 250.000,00	24/12/2020	R$ 131.303,00
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 502	GUILHERMINA DAS MERCES REIS	021134 46741	R$ 339.500,00	11/06/2021	R$ 262.087,43
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 505	MARLENE APARECIDA VICCARI IMPERATOR	259062 22899	R$ 269.001,00	23/01/2021	R$ 143.938,69
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 506	ALEXANDRE JUNIOR BUENO	01473 02918	R$ 240.000,00	01/01/2021	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 602	JEFFERSON RAFAEL VILBERT	0561 080 690-9	R$ 344.500,00	17/06/2021	R$ 148.629,98
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 605	EDSON PESSOA DA SILVA	592 774 593-34	R$ 293.000,00	01/06/2021	R$ 59.797,58
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 606	EDUARDO RIBEIRO MAESTRINI	0659(A26993	R$ 272.447,00	11/06/2021	R$ 181.588,52
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 802	ISMAEL SCHWEMANN	79315101121	R$ 462.780,00	18/06/2021	R$ 278.819,61
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 805	OSVALDO MARCELO CORRENCONE	716.897.871-00	R$ 283.000,00	22/02/2021	R$ 176.310,09
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO B	APARTAMENTO	ALEXANDRE MARLON DE CAMARGO	025.532.589-41	R$	22/06/2021	R$

Clicksign 162d4f60-99bd-4bc3-b22a-50083d7ee654











de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial interina

Autenticação. Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJIQ57713-M1BE). 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29. 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

[redacted]

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

PARK		806			293.510,00		74.975,76
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 103	JOEL NELSON GOLÇALVES	025.472.849-95	R$ 158.962,50	01/11/2020	R$ 95.230,03
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 104	EDEVALDO CARDOZO DA SILVA	043.436.219-01	R$ 158.962,50	01/11/2020	R$ 96.114,91
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 105	HERCULANO DAVID RIBEIRO	040.724.807-20	R$ 178.865,70	01/11/2020	R$ 77.157,77
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 201	ELTON DOS SANTOS PAINES	020.912.790-21	R$ 230.908,62	01/11/2020	R$ 159.931,91
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 202	IRACY SILVA GUIMARÃES	316.278.031-49	R$ 243.952,48	01/11/2020	R$ 180.207,07
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 203	ANDERSON GUILHERME BRAGA JAQUES	084.028.739-95	R$ 165.913,22	01/11/2020	R$ 80.693,10
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 204	VANESSA APARECIDA ALMEIDA	055.568.426-12	R$ 165.943,66	01/11/2020	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 301	MICHEL HENRIQUE MARQUES	033.922.869-58	R$ 276.988,00	01/11/2020	R$ 168.165,42
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 303	MANUEL FLORIANO PEIXOTO BRITO	659.324.479-15	R$ 169.888,86	01/11/2020	R$ 73.624,24
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 305	EDEVALDO CARDOZO DA SILVA	043.436.219-01	R$ 181.924,99	01/11/2020	R$ 106.543,22
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 306	NELI PEDRO DA SILVA	654.689.539-00	R$ 188.983,27	01/11/2020	R$ 107.000,05
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 401	OBERDAN DEBASTIANI	721.149.590-15	R$ 295.350,00	01/11/2020	R$ 151.651,29
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO C	APARTAMENTO	ROGERIO DELLA COLETTA	740.242.309-30	R$	01/11/2020	R$

OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL 3º Serviço Notarial Rio Preto RPJ 3514949

Clicksign











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Tabelionato Wutzki - Ofício único

Autenticação. Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (+UQS 7714-5/2024): 1 Materialização ou rematerialização - R$ 5,78; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC; até 24,42% Assist. Jud. Gratuita 4,88% MP 25,73% Renasci; de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20; Total: R$ 8,40.

Dou fé. Rio do Sul - 28 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

PARK		402			279.523,62		
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 404	LUIZ FERNANDO MACHADO	326.831.919-72	R$ 174.036,92	01/11/2020	R$ 114.478,57
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 405	RAFAEL CORRÊA	070.783.349-41	R$ 181.247,14	01/11/2020	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 406	RAFAEL SALVADOR	044.205.609-30	R$ 194.525,11	01/11/2020	R$ 108.964,83
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 502	ATLANTICA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	19.569.670/0001-51	R$ 203.000,00	01/11/2020	R$ 38.503,21
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 503	JACKSON SIDNEI SCHREINER	918688230149	R$ 182.919,86	01/11/2020	R$ 83.035,71
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 504	BRAIAN VASCONCENE	710.664.521-06	R$ 190.000,00	01/11/2020	R$ 128.177,74
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 505	EDEVALDO CARDOZO DA SILVA	043.436.219-01	R$ 199.924,99	01/11/2020	R$ 112.286,19
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 506	CANDIDO OTAVIO PIRES DA SILVA	106.183.730-49	R$ 200.947,84	01/11/2020	R$ 86.225,36
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 603	GOLDEN ÓTICA E JOALHERIA EIRELI	28.181.803/0001-88	R$ 242.708,00	03/06/2021	R$ 184.481,48
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 604	LUAN CASAGRANDE PAESE	021.565.480-70	R$ 169.972,42	01/11/2020	R$ 103.334,83
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 605	ADAILES DA COSTA MENDES	583.231.636-34	R$ 198.910,70	01/11/2020	R$ 84.534,48
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 606	BRUNO JOSE GUERREIRO SERPA	050.488.209-08	R$ 209.125,82	01/11/2020	R$ 138.904,25
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO C	APARTAMENTO	PAULO ROBERTO CRUZ FARINA	631.980.969-87	R$	01/11/2020	R$







Clicksign 162d4fe0-99bd-4bc3-b22a-50683d7de654





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Natália Laurel - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido o qual consta a averbação a cito (a).
Emolumentos: 1 Selo (SUC07715-SUBC), 1 Materialização ou documentalização - R$ 5,20, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% IMP, 30,73% Receita do mês hontem, 19,58% TJSC,) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 30 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

PARK		701			280.890,04		132.277,68
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 702	GONZALO NICOLAS DAVIE	716.663.881-91	R$ 286.000,00	01/11/2020	R$ 140.648,52
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 703	PAULO ROBERTO CRUZ FARINA	631.080.969-87	R$ 188.911,86	01/11/2020	R$ 87.470,75
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 704	ALFREDO JUAN MIGUEL SIDONI	716.948.121-72	R$ 251.000,00	01/01/2021	R$ 132.384,24
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 705	ERIVALDO CARDOZO DA SILVA	024.499.899-00	R$ 214.930,31	01/11/2020	R$ 110.788,70
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 706	ANA CRISTINA FANCREDO	075.487.209-42	R$ 222.964,81	01/11/2020	R$ 157.140,99
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 803	ROGERIO EBERHARDT	146.883.370-00	R$ 202.857,12	01/11/2020	R$ 72.705,79
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 804	ROBERTA DIANA MENEGATTI	009.681.049-88	R$ 196.921,27	01/11/2020	R$ 91.115,81
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 805	PAULO DILAMAR DE CASTRO DA SILVA	58217979001	R$ 220.834,43	01/11/2020	R$ 96.917,11
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 102	ANTONIO TELMO SOUZA MARTINS	172.137.909-87	R$ 277.000,00	31/01/2021	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 103	ROBERT GLAMIR MAGGIONI DOS SANTOS	036.475.589-07	R$ 170.953,67	01/11/2020	R$ 10.618,83
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 104	ALBERTO FABI ANABALON LEAL	71666270180	R$ 196.000,00	01/11/2020	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 106	RONI MIRANDA VIEIRA	031.851.699-42	R$ 188.976,08	01/11/2020	R$ 120.415,35
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO D	APARTAMENTO	LUIZ FERNANDO DELLA COLETTA	336.681.839-87	R$	01/11/2020	R$ -

Clicksign 162d4fd0-99bf-4bc3-b22a-50083d7de554











Estado de Santa Catarina
Registro e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Distrito Judicial - Cível/Anexos

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento oferecido que me foi enviado e que confere a verdadeira e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (#UR26771/5-72XJ), 1 Notificação ao documentador - R$ 1,28, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,79% Reparc. de atos lavrados, 19,99% TJSC.) - R$ 1,28, Total: R$ 6,57.
Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026.

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

PARK		202			238.939,40		
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 205	MARINA FILIPIN	047.913.389-98	R$ 358.000,00	01/11/2020	R$ 101.419,80
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 205	NINA MARIANETE STEFFLER	02835286980	R$ 358.000,00	22/06/2021	R$ 174.253,98
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 206	ANDRE LUIZ PALHETA	035.909.549-70	R$ 194.943,43	01/11/2020	R$ 102.218,38
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 302	ANA PATRICIA BINDER	04451672952	R$ 307.880,00	30/06/2021	R$ 170.849,68
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 303	ROSEMARI MURARI	68962641087	R$ 358.000,00	01/11/2020	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 304	JUNIOR FERNANDO DA SILVA REZZO	048.184.549-57	R$ 358.000,00	01/11/2020	R$ 116.998,01
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 305	MYRIAM GLADYS GAY	736.883.841-04	R$ 230.000,00	01/11/2020	R$ 102.448,47
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 306	ELIETE DE LOURDES DA SILVA DONATO	45060573949	R$ 195.986,83	01/11/2020	R$ 48.008,54
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 402	LUIZ FERNANDO FERREIRA	05445642987	R$ 358.000,00	30/06/2021	R$ 346.562,80
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 404	MARSA ZITKOSKI	58418730153	R$ 358.000,00	10/12/2020	R$ 112.583,89
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 405	ANGEL ERMIDO DE FRANCISCO	736.852.951-20	R$ 230.000,00	01/11/2020	R$ 102.421,85
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 502	DANIELA MARQUES DANTAS	345.529.598-24	R$ 348.000,00	22/04/2021	R$ -
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO D	APARTAMENTO	MICHELI PFANDNER DA SILVA	05771786950	R$	01/11/2020	R$

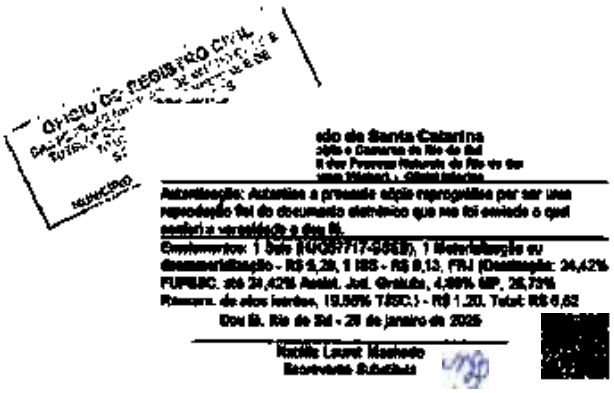
Clicksign 16384f69-99cd-4bc3-972a-500b787de654

OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL









ado de Santa Catarina
ópolis e Comarca da Ilha de Sol
ª Ofício Primeiro Notarial de Pão de Ló
ome Mateus L. Oliveira Martins

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que poderá ser verificada a qualquer tempo.
Emolumentos: 1 Selo [1408717-5669], 1 Autenticação ou desmaterialização - R$ 6,28, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC. até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,99% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,56% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio de Sol - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

PARK		503			190.000,00		138.296,30
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 505	JULIANO SANTOS	045.773.119-25	R$ 206.882,34	01/11/2020	R$ 99.691,71
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 604	JOELCIO PISETTA ADRIANO	88979342934	R$ 257.050,00	30/06/2021	R$ 170.384,77
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 605	JULIANO SANTOS	045.773.119-25	R$ 211.087,58	01/11/2020	R$ 102.101,18
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 606	RODRIGO JAVIER BIANI	716.697.451-63	R$ 219.000,00	01/11/2020	R$ 126.267,93
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 705	VITOR CHARLES ELERT	01486686907	R$ 278.000,00	24/03/2021	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 706	ITAMAR LEITE DE MORAIS JUNIOR	942.538.111-91	R$ 248.000,00	01/12/2020	R$ 151.337,79
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 802	AMANDA PETRONILHA FERREIRA	07100021901	R$ 324.000,00	01/11/2020	R$ 246.960,45
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 101	ZULEIDE ORBEN	077.559.969-72	R$ 224.928,60	01/11/2020	R$ 120.953,14
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 102	DENISE OLIVEIRA DA ROSA	625.360.010-91	R$ 292.340,00	30/06/2021	R$ 159.249,29
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 103	FABIO VIEIRA GOMES	159.625.588-98	R$ 158.943,24	01/11/2020	R$ 94.844,73
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 104	FABIANE ROSA LUERSEN	671.309.929-72	R$ 158.927,92	01/11/2020	R$ 99.928,38
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 105	GILBERT CENIR DE NEGREDO DA SILVA	053.674.059-32	R$ 178.858,17	01/11/2020	R$ 77.154,52
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO E	APARTAMENTO	CLEYTON FLORENCIO DOS SANTOS	865.090.801-25	R$	01/11/2020	R$

Ofício do 3º Ofício de Notas Rio Real Bahia 3914

Click up











OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Rio do Sul
Bianka Vilmar - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que conferi e considerei o teor fiel.
Emolumentos: 1 Selo (AQS77715-WR7X), 1 Autenticação ou declaração/atestação - R$ 5,39, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,43% FUPESC, até 24,43% Assist. Jud. Gratuita, 4,66% MP, 26,73% Receita da atos Notais, 19,66% TJSC.) - R$ 1,30. Total: R$ 6,82
Dou fé. Rio do Sul - 28 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

PARK		105			178.944,04		67.115,75
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 202	VALDECIR CHIROLLI	767.791.499-34	R$ 243.982,00	01/11/2020	R$ 126.819,95
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 203	FRANCINE TORRES	077.730.499-63	R$ 160.935,30	01/11/2020	R$ 79.000,93
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 204	MANUEL FLORIANO PEIXOTO BRITO	659.324.479-15	R$ 160.912,42	01/11/2020	R$ 74.666,35
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 205	JOEL NELSON GOLÇALVES	025.472.849-95	R$ 176.934,16	01/11/2020	R$ 90.700,05
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 206	JULIO CESAR POSSAMAI	910.203.609-68	R$ 150.000,00	01/11/2020	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 304	CLAUDIO ROQUE OTTERO	80136452906	R$ 236.000,00	25/03/2021	R$ 129.260,43
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 305	VICTOR AGUSTO TREVIZAN DOS SANTOS	092.272.069-06	R$ 181.929,51	01/01/2021	R$ 69.756,66
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 306	GEOVANE JOSE PEREIRA	0430.896.794-5	R$ 188.939,05	01/11/2020	R$ 102.333,23
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 401	VOLMIR CARRARO	40199894000	R$ 246.905,93	01/11/2020	R$ 121.276,78
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 402	MARIA JOSÉ RIBEIRO DOS SANTOS	643.226.450-20	R$ 294.000,00	01/11/2020	R$ 211.547,34
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 404	FABIANE ROSA LUERSEN	671.309.929-72	R$ 174.889,94	01/11/2020	R$ 112.362,68
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 405	WALTER DA SILVEIRA SARMENTO	693.788.357-91	R$ 187.930,84	01/11/2020	R$ 90.095,18
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO E	APARTAMENTO	JOEL NELSON GOLÇALVES	025.472.849-95	R$	01/11/2020	R$

Clicksign 162d4f60-95bd-4bc3-b22a-50083d7de654











PARK		406			187.934,16		100.785,38
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 501	MARCOS ANTONIO LOPES PINHEIRO	01486827900	R$ 315.000,00	28/12/2020	R$ 223.812,26
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 503	LUIS CARLOS ALVES PEREIRA JUNIOR	70355509091	R$ 189.982,66	01/11/2020	R$ 108.843,25
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 504	EDUARDO ALEJANDRO LOPEZ	716.955.191-83	R$ 242.000,00	01/02/2021	R$ 156.184,81
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 505	EXCELENCIA INCORPORADORA LTDA	29.230.502/0001-90	R$ 193.923,99	01/11/2020	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 601	MARCOS FERREIRA DOS SANTOS	22647762856	R$ 320.000,00	31/12/2020	R$ 233.147,72
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 602	ROSA CRISTIANE ARAUJO DE MORAES LIMA	506.614.181-20	R$ 320.000,00	31/12/2020	R$ 196.154,20
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 603	LUCIA VIEIRA ZENKER	515.265.810-00	R$ 185.233,55	01/11/2020	R$ 90.222,27
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 604	DANIEL NESTOR VENTURIN	716.944.961-71	R$ 261.563,00	17/03/2021	R$ 107.680,93
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 606	MARINA TREVISOL	052.807.419-90	R$ 218.905,34	01/11/2020	R$ 97.784,36
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 702	MARTA ZITKOSKI	59418710153	R$ 335.000,00	20/01/2021	R$ 195.815,56
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 703	MARA FAGUNDES MACHADO	331.704.010-68	R$ 236.000,00	11/12/2020	R$ 130.216,84
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 705	YOHANA GONCALVES SAMPAIO	084.808.586-80	R$ 204.948,63	01/11/2020	R$ 99.396,80
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO E	APARTAMENTO	OSVALDO MARCELO CIRRINCIONE	716.897.971-00	R$	22/02/2021	R$

Clicksign











PARK		802			354.000,00		247.325,92
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 803	MARILDA TOMAZ DA SILVA	13485067172	R$ 258.000,00	01/02/2021	R$ 101.831,85
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 805	YOHANA GONCALVES SAMPAIO	084.808.586-80	R$ 210.948,63	01/11/2020	R$ 101.982,40
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 806	IVANDRO REBELLO	007.755.879-07	R$ 227.932,68	01/11/2020	R$ 131.977,15
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 301	FERNANDO FERNANDES COLARES	960.609.300-00	R$ 238.713,52	01/11/2020	R$ 81.233,14
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 102	JOSIANE SANTOS PACHECO	0205.359.000-9	R$ 235.932,72	01/11/2020	R$ 120.331,60
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 701	ROSANGELA PEREIRA DE OLIVEIRA	847.276.591-15	R$ 387.340,00	12/08/2021	R$ 270.399,05
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 101	PALOMA LESSA DE OLIVEIRA	047.181.582-90	R$ 332.770,30	26/08/2021	R$ 157.232,67
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 704	ZELIA SEVERO OLIVEIRA	389.736.420-49	R$ 280.000,00	15/08/2021	R$ 167.512,21
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO COMERCIAL	SALA COMERCIAL 01	ADRIAN WARWICK JOHNSON	801.217.209-77	R$ 600.000,00	10/08/2021	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 806	LUCIO EDUARDO ABREU VIANA	595.243.160-72	R$ 340.420,40	04/09/2021	R$ 226.334,88
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 502	VOLMIR CARRARO	401.998.940-00	R$ 393.225,00	13/09/2021	R$ 297.642,66
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 305	LUCIANA DOS SANTOS RODRIGUES BRUXEL	051.100.869-40	R$ 316.719,64	14/08/2021	R$ 166.948,29
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO A	APARTAMENTO	ELISETE CLENICE WATTHIER	981.628.290-91	R$	21/09/2021	R$

Clicksign











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual

constat a verdade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (PJC57721-C6FW), 1 Materialização ou digitalização - R$ 6,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destração: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,08% IMP, 20,72% Recurso, do atos isentos, 18,95% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 8,62

Dou fé. Rio do Sul - 28 de janeiro de 2025

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

PARK		205			325.815,00		247.158,28
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 705	JORGE LUIZ BAZANELA	035.614.401-18	R$ 334.803,00	21/09/2021	R$ 272.844,60
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 501	DIEGO TROIAN	010.472.390-43	R$ 386.200,00	29/09/2021	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 605	THYAGO HENRIQUE DA SILVA	095.914.019-06	R$ 352.779,01	15/10/2021	R$ 255.912,00
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 801	FRANCISCO CARLOS NUNES DA SILVA	501.446.340-15	R$ 439.999,60	20/10/2021	R$ 311.596,60
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 201	CAROLINE DA LUZ RODRIGUES OLIVEIRA	085.013.659-80	R$ 358.396,50	22/10/2021	R$ 289.650,04
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 504	JULIANA PISETA ADRIANO	93665237904	R$ 257.050,12	28/06/2021	R$ 144.147,32
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 803	ENELITA TROMBETTA	493.206.960-04	R$ 334.803,00	06/10/2021	R$ 192.318,44
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 704	REGINALDO MUNIZ MORAES	048.983.018-86	R$ 304.468,51	27/10/2021	R$ 178.099,27
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 606	JOSÉ CARLOS FRANCISCO C DA SILVA ALEIXO	005.633.478-80	R$ 352.778,84	01/11/2021	R$ 261.129,16
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 405	MARCIO LIRA JUNIOR	080.200.849-67	R$ 342.667,70	09/11/2021	R$ 342.040,25
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 503	JORDANI ONOFRE	738.297.490-15	R$ 270.000,00	05/11/2021	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 706	ILCEU LUIZ MACHADO	423.235.259-72	R$ 334.803,36	26/11/2021	R$ 237.078,80
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO B	APARTAMENTO	ANDRÉ SAMSONESCU JUNIOR	956.250.380-15	R$	30/11/2021	R$











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wiebert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUQ57722-RFEB), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

PARK		101			349.408,40		233.961,23
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 401	CLAUDIO ROQUE OTTERO	80536452936	R$ 344.000,00	01/07/2021	R$ 186.988,57
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 401	LILYAN FONSECA NASCIMENTO	977.719.409-59	R$ 386.694,00	01/12/2021	R$ 288.075,67
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 706	MARTIELO DA CRUZ ASTOLFI	829.048.200-00	R$ 357.273,30	01/12/2021	R$ 286.419,81
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 902	MARCOS MILCHIORETTO	870.159.629-34	R$ 120.000,00	27/07/2021	R$ 120.000,00
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 806	GISELE MARIANE BORBA FANTON	009.606.979-21	R$ 360.845,75	14/12/2021	R$ 288.135,92
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 602	JESSICA STEPHANIA MOREIRA DOS SANTOS	046.185.351-69	R$ 422.773,08	27/12/2021	R$ 330.870,58
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 803	CARLOS ARNILDO KOHLER	052.604.499-06	R$ 320.354,80	17/01/2022	R$ 263.503,19
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 805	IVETE CAMBRUSSI	398.916.230-68	R$ 980.845,48	07/01/2022	R$ 169.302,13
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 804	JUAN FACUNDO ROMERO	353.504.420-07	R$ 320.365,00	13/01/2022	R$ 265.095,15
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 506	OSMAR GAIPOLINI	369.305.619-53	R$ 337.218,80	27/01/2022	R$ -
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 701	JOSÉ LUIZ DE OLIVEIRA MARANHO	997.158.801-34	R$ 450.000,00	25/01/2022	R$ 388.057,78
MS PERGOLÉ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 501	ELIANO ROBERTO BINDER	657.145.589-20	R$ 450.000,00	07/07/2021	R$ 277.632,41
MS PERGOLÉ HOME	BLOCO B	APARTAMENTO	ROSELI CATARINA GASTÃO	665.700.779-68	R$	07/01/2022	R$







Clicksign 162d4fd0-99b6-4bc3-b22e-50083d7de654





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Sistema Visibot - Certificados

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e que confere a reproduzida e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (AUC87725-SFAJ), 1 Autenticação ou declaração - R$ 5,38, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, em 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 26,73% Revers. de atos isentos, 19,50% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dou fé Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

PARK		501			415.000,40		296.997,77
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 601	JEFFERSON VALERIO PICLER	880.901.599-15	R$ 457.600,00	11/02/2022	R$ 368.885,73
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 504	TAMARA DUARTE DOS SANTOS	104.821.179-74	R$ 352.986,00	08/02/2022	R$ 251.045,90
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 201	RAFAEL ESCARRONE GUEDES	001.087.350-36	R$ 387.277,20	16/02/2022	R$ 307.315,18
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 102	SAMUEL LAGOS MALLO JUNIOR	553.289.629-15	R$ 409.958,40	15/02/2022	R$ 325.685,52
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 206	ROBSON ROBERTO MARQUI	063.064.099-80	R$ 150.000,00	01/11/2020	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 801	NERI NORBERTO LANGE JUNIOR	065.049.429-60	R$ 463.216,40	28/02/2022	R$ 296.532,14
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO C	APARTAMENTO 801	VALMIR MARCELO FARIAS CARDOSO	027.302.059-50	R$ 465.207,60	12/03/2022	R$ 357.622,22
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 101	FRANCIELE CONSUELO DE SOUZA ULIANO	036.347.759-47	R$ 386.844,44	14/03/2022	R$ 255.311,12
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 704	DANIEL MARCELO UGHETTI	801.790.829-65	R$ 361.966,82	22/03/2022	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 703	LOURDES BRAMBILA GUEDES	433.864.580-68	R$ 358.000,00	09/03/2022	R$ 234.389,06
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 404	ADRIANE DA SILVA PEIXOTO	016.278.620-48	R$ 329.626,40	22/03/2022	R$ 271.207,59
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 601	ADRIANO FERREIRA	004.151.069-07	R$ 441.574,60	29/03/2022	R$ 331.368,85
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO A	APARTAMENTO	FELIPE HENRIQUE ORTHMANN NOGUEIRA	074.504.169-80	R$	21/03/2022	R$

Clicksign 162c4fd0-99bd-4bc3-b22e-50083d7de654











Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

PARK		204			335.846,00		209.792,33
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 703	EVAIR KÜGLAMP	387.477.115-49	R$ 458.282,00	30/03/2022	R$ 347.970,53
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 803	ELIDANGELA APARECIDA MATTES DA SILVA	009.427.939-58	R$ 353.000,68	13/04/2022	R$ 226.667,88
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 103	LUCIO BONARIO DE PAULA LEITE	944.534.620-34	R$ 330.869,80	05/04/2022	R$ 303.308,68
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 106	ADEMIR PAVESKI	004.342.209-53	R$ 340.796,00	12/04/2022	R$ 288.605,91
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 812	LEANDRO TERRA RANGEL	705.231.542-91	R$ 307.238,40	01/04/2022	R$ 401.237,94
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 801	ROSANGELA MARI SANTOS	077.180.698-70	R$ 440.640,80	18/05/2022	R$ 366.683,16
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 804	MARCELE CONSUELO DE SOUZA LUIAO	036.347.759-47	R$ 365.920,80	26/05/2022	R$ 317.681,02
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO COMERCIAL	SALA COMERCIAL 01	ADRIAN WARWICK JOHNSON	801.117.209-77	R$ 350.000,00	16/05/2022	R$ -
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 003	WALCON MACEDO LAMIN	085.540.469-01	R$ 355.350,40	31/05/2022	R$ 280.237,94
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 803	GIOVANNI BUZZI	003.036.553-75	R$ 372.563,90	30/06/2022	R$ 280.847,75
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO A	APARTAMENTO 904	JOSE HELDES BUENO JUNIOR	310.036.018-14	R$ 409.136,00	15/07/2022	R$ 286.283,40
MS PEREQUÊ HOME PARK	BLOCO B	APARTAMENTO 703	ACIR JOSÉ DALLO	497.944.600-34	R$ 371.849,74	25/07/2022	R$ 289.374,76
MS PEREQUÊ HOME	BLOCO D	APARTAMENTO	NICOLY MOHANA CAMARGO MONTEIRO	034.657.070-90	R$	27/07/2022	R$

Clicksign 162d4fd0-99bd-4bc3-b22a-50083d7de654











Autenticação. Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confere a verdade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (AUX67728-KCSH). 1 Autenticação ou declaração - R$ 5,20, (ISS - R$ 0,15, FRJ (Deliberação: 24,43% FUPERJ, and 24,43% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% INP, 20,73% Ressarc. de atos isentos, 19,98% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,82

Dou fé. Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

PARK		703			371.850,00		188.494,01
MS PERDIGUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 804	PROTENART COMERCIO DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	42.017.391/0001-09	R$ 337.986,28	29/09/2022	R$ 229.179,45
MS PERDIGUÊ HOME PARK	BLOCO D	APARTAMENTO 801	RAFAELA CAROLINA RODRIGUES	107.651.489-86	R$ 541.538,75	01/11/2022	R$ 999.168,58
MS PERDIGUÊ HOME PARK	BLOCO E	APARTAMENTO 804	LEANDRO ROMAN MENDARELLI	230.316.764-75	R$ 380.660,40	01/12/2022	R$ 297.348,42







1016

Clicksign 162d4f60-99bd-4bc3-b22a-50083d7de654





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Distribuição Notarial - Cível Exclusiva

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e qual confiro a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57726-TYWU); 1 Materialização no desmaterialização - R$ 5,28; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC: and 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,72% Fiscaliz. da acco inentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,60

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





ANEXO III
OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 2.2 deste Contrato, as Debêntures possuem as seguintes características:

(i) Devedora: **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46;

(ii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") na Data de Emissão;

(iii) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo **(i)** 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial;

(iv) Número da Emissão: a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Devedora;

(v) Séries: As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo: **(i)** a primeira Série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda Série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; **(iii)** a terceira Série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e **(iv)** a quarta Série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série".;

(vi) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão");

(vii) Prazo de Vigência e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 16 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série"); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão o prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Matrícula Nascimento - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e qual confiro a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (AUC87727-ESLJ), 1 Autenticação ou documentação - R$ 5,29, 1 195 - R$ 6,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 28,79% Reserva do atos isentos, 19,05% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,82

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto





quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série"); e **(iv)** as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Quarta Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as "Datas de Vencimento");

(viii) Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.15.1 da Escritura de Emissão;

(ix) Remuneração das Debêntures Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.16.1 da Escritura de Emissão;

(x) Remuneração das Debêntures Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.17.1 da Escritura de Emissão;

(xi) Remuneração das Debêntures Quarta Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Quarta Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.18.1 da Escritura de Emissão;

(xii) Pagamento de Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão;

(xiii) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.14.1 da Escritura de Emissão;

(xiv) Amortização Programada: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os

Clicksign





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wilchert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUQ57728-OJX2), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,56% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento, conforme fórmula prevista na Cláusula 8.20 da Escritura de Emissão ("Amortização Programada");

(xv) Amortização Extraordinária Obrigatória: nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão e, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão) e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** durante o ano de 2029, 100% (cem por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Obrigatória");

(xvi) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(ii)** multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");

(xvii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão, desde que observado o disposto na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão;

(xviii) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: A Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos previstos na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão;

(xix) Resgate Antecipado Obrigatório: A Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória

ClickSign





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Ofício Distrital - Ofício Interino

Autenticação. Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e qual certifico e verifiquei e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (UCS7725-NHUY), 1 Autenticação ou declaração/abono - R$ 5,20, 1 ISS - R$ 0,12, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 28,73% Receita. do mês treinta. 19,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,52.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta





(conforme definido abaixo) seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série ("Resgate Antecipado Obrigatório" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total, e o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, "Resgate Antecipado"), nos termos previstos na Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão;

(xx) Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures serão vinculadas à emissão dos CRI da Securitizadora, sendo certo que os CRI refletirão os termos e condições dos Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura de Emissão) representados pelas CCI (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão. Os CRI serão objeto de Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes; e

(xxi) Demais Características das Debêntures: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada nesta data.

Clicksign





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Testamento, inventário, - Cível/Interdição

Atenção: Autorizo a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento autêntico que me foi exibido e que confere a verossimilhança e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (#RO57730-RSOU). 1 Autenticação ou declaração/certidão - R$ 6,26. 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUPEMC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 26,73% Reparo, de atos isentos, 19,84% TJSC.) - R$ 1,26. Total: R$ 6,52

Doc R. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituto





ANEXO IV
MINUTA DE ADITAMENTO AO CONTRATO

ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

MS PERIQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.298.161/0001-98, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Cedente Fiduciante");

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.809/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) as Partes celebraram, em 23 de outubro de 2024, o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato" ou "Contrato de Cessão Fiduciária"), pelo qual a Cedente Fiduciante cedeu fiduciariamente à Securitizadora o domínio resolúvel e posse indireta de totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes do comsadelização, por meio de celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelo Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos"), de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato;

(ii) nos termos do Contrato, o Cedente Fiduciante deve ceder fiduciariamente quaisquer novos direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades (conforme definido no Contrato), em razão de celebração de Contratos de Compra e Venda, bem como atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda, em caso de distrato de referidos instrumentos;

Clicksign 182d480-998a-4bc3-b72a-5008d7db554





2º REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57731-7OJP), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC; até 24,42% Assist. Jud. Gratuita; 4,88% MP; 26,73% Ressarc. de atos isentos; 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





(iii) as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária; e

(iv) exceto quando de outra forma previsto neste Aditamento, adotam-se para fins deste Aditamento as definições constantes do Contrato e demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Aditamento"), o qual é regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Por meio deste Aditamento e nos termos do Contrato, as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária, constante do Anexo II ao Contrato.

1.1. A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos inclui **(i)** o direito de receber integralmente o valor representado pelos Direitos Creditórios Cedidos, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou de demais encargos remuneratórios e/ou moratórios porventura incidentes; **(ii)** o direito de ação e o de protesto em face dos Adquirentes para exigir o cumprimento da obrigação de pagar representada pelos Direitos Creditórios Cedidos ou visando a resguardar direito da Securitizadora; **(iii)** as garantias eventualmente existentes em relação aos Direitos Creditórios Cedidos; e **(iv)** os direitos potestativos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos.

2. Em decorrência da alteração mencionada acima, o Anexo II do Contrato passa a viger com a redação do Anexo A a este Aditamento.

3. A Cedente Fiduciante deverá entregar uma via ou uma cópia autenticada de cada Contrato de Compra e Venda das Unidades, representativa dos Direitos Creditórios Cedidos à Securitizadora ou a quem essa indicar, para fins de cobrança, ajuizamento de ação, apresentação de defesa ou recurso relativamente a quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da solicitação feita nesse sentido, ou ainda, em prazo menor, se assim for solicitado, se possível.

4. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciante obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades que ainda não constavam da última relação de Direitos Creditórios Cedidos sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados na Conta Arrecadadora, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes que ainda não constavam da última relação de Direitos Creditórios Cedidos, por mala direta ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos

Clicksign





CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL
Rua Dr. Nereu Ramos, 1170 - Centro - 89160-000 - Rio do Sul - SC
Fone: (47) 3521-0100

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57732-JCWQ); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC; até 24,42% Assist. Jud. Gratuita; 4,88% MP; 26,73% Ressarc. de atos isentos; 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





Boletos de Cobrança contendo as informações da notificação aqui descrita, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

4.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de cada Boleto de Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante do seu recebimento pelos Adquirentes .

5. A Cessão Fiduciária é ora ratificada e o presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente a cláusula de arrependimento, e obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

6. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

7. Este Aditamento é parte integrante do Contrato de Cessão Fiduciária para todos os fins e efeitos.

8. A Cedente Fiduciante deverá, às suas expensas, protocolar este Aditamento para averbação, conforme o caso, no Cartório de RTD (conforme definido no Contrato), bem como cumprir todas as exigências eventualmente apresentadas nos prazos estabelecidos pelos respectivos cartórios, encaminhando documento comprobatório do efetivo registro deste Aditamento, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste instrumento, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em uma via digital.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

Clicksign





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wisbert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57733-LKTW). 1 Materialização ou dematerialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC; até 24,42% Assist. Jud. Gratuita; 4,88% MP; 26,73% Ressarc. de atos isentos; 19,55% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

ANEXO A
AO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

Empreendimento	Unidade	Adquirente	CPF	Valor de Venda	Data da Venda	Saldo Devedor
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

Clicksign 167f4f00 98b1 49c2 b22a f008











Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Tabelionato Richard - Ofício oitavo

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confere a originalidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (FUNDEJ734-6QXZ), 1 Materialização ou dematerialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Decreto 24.42% FUNESC até 24,42% Assist. Jud. Gratuita 4,68% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 18,65% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - SC, 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





ANEXO V

MANDATO

MS PERSQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 150, Sala 06, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica de Ministério de Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 35.298.161/0001-96, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Outorgante") por este ato, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomar quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre o Outorgante e a Outorgada, datado de 23 de outubro de 2024 ("Contrato"), para:

(i) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à constituição de garantia, à regularização e ao registro do Contrato com a finalidade de fazer constar o ônus constituído, podendo, inclusive, enviar, em nome do Outorgante, as Notificações aos Adquirentes (conforme definidos no Contrato) nos termos previstos no Contrato, e incluindo, sem limitação, obter registros e/ ou averbações aplicáveis, assinar formulários, fazer requerimentos, apresentar petições, retirar formulários de exigência e atos registrados, bem como quaisquer outros atos de aperfeiçoamento previstos no Contrato, preservar a eficácia do Contrato;

(ii) firmar, em nome do Outorgante, os aditamentos ao Contrato, conforme minuta constante do seu Anexo IV, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda que venham a ser celebrados, nas hipóteses previstas no Contrato, incluindo todos os poderes necessários para, após o prazo previsto no Contrato, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetivo e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato, inclusive promovendo o registro de referidos aditamentos, conforme necessário;

(iii) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) a firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação aos Direitos Creditórios Cedidos;

(iv) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação de garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado;

Clicksign 182d1f83-99bd-4bc3-b2fa-b0f83d7de6f4





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Oficial Interino

Autenticação: Autentico o presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento original que me foi exibido e que confere a verdade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (AUC07758-VQSQ), 1 Autenticação ou documentação - R$ 8,38, (183 - R$ 0,13, FRJ (Declaração 24,42% FUPESC. até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 28,73% Ressarc. de atos isentos. 19,98% TJSC.) - R$ 1,30. Total: R$ 9,82

Rio do Sul - 29 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





(v) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à transferência da propriedade plena dos Direitos Creditórios Cedidos em caso de excussão da garantia, nas hipóteses e na forma do Contrato, conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato, podendo praticar todos os atos previstos no Contrato para excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos;

(vi) cobrar, receber, vender ou permitir a venda, ceder, transferir, alienar ou de outra forma dispor, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Direitos Creditórios Cedidos, por meio de venda pública ou privada, pelos preços, termos e condições que venha a entender adequados, independentemente de avaliação (prévia ou não), notificação judicial ou extrajudicial, em conformidade com o disposto em lei;

(vii) receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome da Outorgante;

(viii) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir, conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato, conforme aplicável;

(ix) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Direitos Creditórios Cedidos, conforme aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;

(x) representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados;

(xi) receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, incluindo seus rendimentos, bem como praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários para esse fim;

(xii) movimentar a Conta Arrecadadora, para os fins dos termos e das condições estabelecidos no Contrato, na Escritura de Emissão, no Contrato de Banco Depositário e nos demais Documentos da Operação;

Clicksign



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido o qual confiri a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (ELIC87736-YBDO), 1 Autenticação ou documentação - R$ 6,28, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Dedução: 34,42% FUPEPC, até 34,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 39,79% Fazenda de dois meses, 19,89% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 8,02

Dou fé Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laupi Machado
Escrevente Substituta

Natália Laupi Machado
Escrevente Substituta





(xiii) reter e utilizar os saldos credores da Conta Arrecadadora, decorrentes dos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, dos termos do Contrato, praticando todos os atos e assinando todos os documentos necessários para tanto; e

(xiv) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente bem fins de registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão de garantia, que poderá ser substabelecido, sem reserva, para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento.

Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: (a) é outorgada de forma irrevogável e irretratável; (b) destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas no Contrato, relativamente aos procedimentos de registro da garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e (c) é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.

Nome: [=]	Nome: [=]
Cargo: [=]	Cargo: [=]

Clicksign 152d-fd8-99bd-4ac3-b22a-58063d/de61-J





Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ57737-P4HK), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC: até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRA
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert
Oficial Interina

CERTIDÃO DE MATERIALIZAÇÃO

Certifico que nesta data materializei os seguintes documentos: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, em que é parte: MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA., MS INCORPORADORA S/A., CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, contendo o total de 48 páginas, o qual consta assinado digitalmente por NATHALIA MACHADO LOUREIRO, ALEXANDRE MELCHIORETTO, CARLA TAYNARA DE BRITO em data de 13/01/2025. Esta certidão é parte integrante e inseparável do documento acima descrito, nos termos do art. 209, § 1º, III, do Provimento 149/2023.

O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul - SC, 20 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDIÇÕES E TUTELAS COM REGISTRO AUXILIAR E DE PROTESTO E DOCUMENTOS
STÉPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL / SC





Estado de Santa Catarina
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina
Al. Aristiliano Ramos, 42, Sala 101, Centro, Rio do Sul - SC, 89160-149 - (47)
3521-0410 - registrocivilriodosul@gmail.com

4ª AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE TIT. E DOC.

Protocolo: 051922 Data:20/01/2025 Livro: A-0035 Folha 225
Registro: 046676 Data:20/01/2025 Livro: B-444 Folha 001

Qualidade: Integral | Natureza: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS.
Apresentante: MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A

Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - HJQ57750-RGA0
Confira os dados do ato em http://selo.tjsc.jus.br/

Dou fé. Rio do Sul - 20 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado - Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





ANEXO XX

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA MS EASY UP E SEUS ADITAMENTOS



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente Fiduciante");

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 25 de outubro de 2024, a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de 128.800 (cento e vinte oito mil e oitocentos) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nos termos previstos no *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A"* ("Escritura de Emissão"), no valor total de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) ("Valor Total da Emissão");

(ii) a Devedora obrigou-se a pagar, nos termos da Escritura de Emissão, à Securitizadora, o Valor Total da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido da Atualização Monetária (conforme definido na Escritura de Emissão) e da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

(iii) em 25 de outubro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03 e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individualmente e indistintamente, as "CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada como instituição custodiante das CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

(iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(v) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Emissão", respectivamente), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, os quais, desde que subscrevam os CRI, serão considerados titulares de CRI ("Titulares dos CRI");

(vii) a Devedora destinará os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis Lastro (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Empreendimentos Imobiliários"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previsto no Anexo II e no Anexo III a Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos");



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

(viii) nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá transferir os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures para as SPEs (conforme definido na Escritura de Emissão), que são subsidiárias da Devedora com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos até a data de vencimento da respectiva série das Debêntures, por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita;

(ix) a Cedente Fiduciante é a legítima titular de determinados Imóveis Lastro, os quais estão descritos no Anexo I a este instrumento, sendo certo que as unidades autônomas identificadas no Anexo II ("Unidades") serão destinadas a venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos instrumentos de compra e venda (respectivamente, "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda"), passando, a Cedente Fiduciante, a fazer jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundo dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes;

(x) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), a Cedente Fiduciante deseja ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido abaixo); e

(xi) para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** o documento de aceitação da Oferta; **(iii)** os Instrumentos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, incluindo seu preâmbulo, terão o significado previsto na Escritura de Emissão; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

1.2. Dias Úteis. Para fins do presente Contrato, entende-se por "Dia Útil", **(i)** com relação a

qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

2. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas. As características das Obrigações Garantidas, para fins de cumprimento dos requisitos legais de validade e eficácia, especialmente do artigo 1.362 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728"), estão descritas no Anexo III deste Contrato.

2.2. Obrigações Garantidas. Sem prejuízo da Cláusula 2.1 acima, a garantia objeto deste Contrato garantirá o fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do regime fiduciário, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas").

2.2.1. Enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor de referido Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das garantias reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário. Para fins exemplificativos, a garantia de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos que sejam objeto de um determinado Empreendimento Imobiliário responderá somente pelo saldo devedor das Debêntures representativo da parcela dos recursos que foram destinados ao referido Empreendimento Imobiliário, respeitado o disposto no Cláusula 2.2.2 abaixo.

2.2.2. Após a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo ao presente Contrato.

3. CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Objeto. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, por este Contrato e na melhor forma de direito, a Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, alterada pelo Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e do Código Civil, cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora ("Cessão Fiduciária"), o domínio resolúvel e posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos").

3.2. A qualquer tempo, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, todos os direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades em razão da celebração de Contratos de Compra e Venda estarão automaticamente sujeitos à garantia de Cessão Fiduciária aqui prevista, sendo certo que todos e quaisquer recursos oriundos dos referidos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser depositados única e exclusivamente na conta bancária nº 97812-5, mantida na agência nº 3100, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Depositário"), de titularidade da Securitizadora ("Conta Arrecadadora").

3.2.1. Para fins do disposto nesta cláusula, a Cedente Fiduciante obriga-se a celebrar aditamento ao presente Contrato, conforme minuta constante do Anexo IV deste instrumento, semestralmente, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda e/ou exclusão de Contratos de Compra Venda, exclusivamente em caso de distrato de tais instrumentos.

3.2.2. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar os aditamentos ao presente Contrato, indicados na Cláusula 3.2.1 acima, a Cedente Fiduciante, desde já, outorga mandato irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 683 e 684 do Código Civil, transferindo para a Securitizadora todos os poderes necessários para, após o prazo estipulado acima, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato, celebrando, em nome da Cedente Fiduciante, quaisquer aditivos necessários à inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda e promovendo seu registro, conforme necessário. Para tanto, a Cedente Fiduciante, nesta data, outorga a Procuração (conforme abaixo definido).



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

3.3. A Cedente Fiduciante declara, sob as penas da legislação aplicável, que os Direitos Creditórios Cedidos: **(i)** são e/ou serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta; e **(ii)** encontram-se ou encontrar-se-ão livres e desembaraçados de qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus"), não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial que possa impactar de forma negativa as obrigações assumidas pela Cedente Fiduciante neste Contrato e demais Documentos da Operação, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

3.4. Aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária. A Cedente Fiduciante obriga-se, desde já, às suas exclusivas expensas, a:

(i) no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, o protocolo para seu registro ou averbação, conforme o caso, perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina ("Cartório de RTD"), mediante o envio de cópia digitalizada do protocolo para registro;

(ii) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a realização de seu registro, perante o Cartório de RTD, mediante envio da via original digitalizada do referido instrumento devidamente registrada, observado que esse prazo poderá ser prorrogado, exclusivamente se necessário devido a eventuais exigências formuladas pelo referido cartório, desde que a Cedente Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências; e

(iii) apresentar, ao Cartório de RTD, todo e qualquer documento que se faça necessário para a formalização e efetivação da Cessão Fiduciária, conforme eventualmente exigido pelo Cartório de RTD.

3.5. Os pagamentos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos serão realizados por meio de boletos bancários ("Boletos de Cobrança").

3.6. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciante obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados na Conta Arrecadadora, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes, por mala



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

direta ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos Boletos de Cobrança contendo as informações da notificação aqui descrita, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

3.6.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de cada Boleto de Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante do seu recebimento pelos Adquirentes.

3.7. A Cessão Fiduciária ora pactuada resulta na transferência, pela Cedente Fiduciante à Securitizadora, no âmbito da Emissão, da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Cessão Fiduciária.

3.8. A Cessão Fiduciária será resolvida com o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, comprovada pelo termo de liberação emitido pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o recebimento do termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, que servirá estritamente para baixa do regime fiduciário na B3, conforme previsto na Lei 14.430.

4. CONTA ARRECADADORA

4.1. A Securitizadora manterá, por conta e ordem da Cedente Fiduciante, a Conta Arrecadadora, como conta especial e segregada, vinculada à presente Cessão Fiduciária, sem que possa, portanto, alterá-la, bloqueá-la ou encerrá-la, não remunerada, aberta no Banco Depositário, durante toda a vigência do presente Contrato.

4.1.1. As Partes concordam que, nos termos deste Contrato, a movimentação da Conta Arrecadadora será feita exclusivamente pela Securitizadora, de modo que estas e os Direitos Creditórios Cedidos nela depositados ficarão sujeitos à presente Cessão Fiduciária.

4.1.2. A Cedente Fiduciante define o Banco Depositário como único e exclusivo domicílio bancário para a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, comprometendo-se, em caráter irrevogável e irretratável, a não alterar unilateralmente esse domicílio, até que ocorra a liquidação das Obrigações Garantidas.

4.1.3. A Securitizadora instruirá o Banco Depositário, nos termos do Contrato de Banco Depositário, a: **(i)** cumprir e prestar todas e quaisquer informações, bem como apresentar todos os documentos, solicitados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, a qualquer tempo, em relação aos Direitos Creditórios Cedidos depositados na Conta Arrecadadora; e **(ii)** cumprir prontamente as ordens dadas pela Securitizadora, seu(s) agente(s) ou qualquer preposto ou mandatário, a qualquer tempo a partir desta data, inclusive com relação à movimentações dos Direitos Creditórios Cedidos e transferências do saldo da Conta Arrecadadora.

4.2. A Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, nomeia e constitui a Securitizadora como sua única e bastante



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

procuradora, para movimentar a Conta Arrecadadora, para os fins dos termos e das condições estabelecidos neste Contrato, na Escritura de Emissão, no Contrato de Banco Depositário e nos demais Documentos da Operação, outorgando à Securitizadora, nesse sentido, a Procuração.

4.3. Nos termos deste Contrato, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos recursos decorrentes da comercialização das Unidades (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda), líquidos de comissões de vendas e impostos, seja depositada única e exclusivamente na Conta Arrecadadora.

4.4. Caso quaisquer recursos decorrentes da comercialização das Unidades sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta Arrecadadora, por qualquer motivo, a Cedente Fiduciante deverá transferir tais valores para a Conta Arrecadadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de recebimento, sob pena de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre os valores não repassados, calculados *pro rata die*, sem prejuízo da possibilidade de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.5. A Securitizadora transferirá os eventuais valores recebidos na Conta Arrecadadora para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão), até a Data de Verificação (conforme abaixo definido).

4.6. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser aplicados, conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.6.1. Para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos, eventuais Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) deverão ser utilizados para **(a)** Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures, observadas os percentuais previstos na Cláusula 9.4.1 da Escritura de Emissão; **(b)** retenção de valores no Fundo de Obras, conforme previsto nas Cláusulas 8.32.2 e 8.32.3 da Escritura de Emissão; e **(c)** liberação do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total Direitos Creditórios Cedidos que tenha sido depositado na Conta do Patrimônio Separado, desde que cumpridos os requisitos constantes na Cláusula 8.32.2 da Escritura de Emissão ("Liberação Residual").

4.6.2. Os valores mencionados nos subitens "(a)", "(b)" e "(c)" da Cláusula 4.6.1 acima serão apurados mensalmente pela Securitizadora, no dia 15 (quinze) de cada mês ("Data de Verificação"), ou no Dia Útil subsequente, com base no Relatório de Monitoramento (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.7. Cada Liberação Residual será realizada para a Cedente Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação, desde que não esteja em curso qualquer Evento de



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), mediante depósito na conta corrente nº 62.673-2, agência 3034, mantida junto ao Banco Sicoob (756).

4.8. Nos termos da Escritura de Emissão, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, de forma a viabilizar o acompanhamento, pelos Titulares dos CRI, da comercialização das Unidades, a Devedora deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Servicer"), que será responsável por enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, o Relatório de Monitoramento (conforme definido na Escritura de Emissão), devendo o mesmo indicar de forma detalhada o fluxo de recebíveis segregado por cada Empreendimento Imobiliário.

4.9. A Devedora, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, será a única responsável por observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima, quando da utilização pela Securitizadora dos Direitos Creditórios Cedidos na Ordem de Prioridade de Pagamentos e na Amortização Extraordinária Obrigatória. Adicionalmente, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, a Devedora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima quando da liberação pela Securitizadora dos recursos retido no Fundo de Obras, de forma que, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos somente sejam liberados e destinados ao Empreendimento Imobiliário que os originaram.

5. DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS GARANTIAS

5.1. Razão determinante. É razão determinante da Securitizadora e dos Titulares dos CRI para o investimento nas Debêntures e nos CRI e a celebração da Escritura de Emissão, dos Instrumentos de Garantia e dos demais Documentos da Operação, a declaração da Cedente Fiduciante aqui prestada, de que a outorga das Garantias não compromete, nem comprometerá, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades realizadas pela Cedente Fiduciante, ou por qualquer filial, sociedade ou veículo de investimento controlado pela Cedente Fiduciante.

5.2. Documentos Comprobatórios. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados à Cessão Fiduciária deverão ser mantidos na sede da Cedente Fiduciante, na qualidade de fiel depositária, assumindo todas as responsabilidades inerentes, na forma da lei.

5.3. Envio de Informações. A Cedente Fiduciante deverá enviar quaisquer informações que lhe sejam solicitadas, por escrito, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, com relação à presente Cessão Fiduciária, inclusive os documentos referidos na cláusula anterior, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação pela Cedente Fiduciante, salvo se outro prazo específico não estiver estabelecido na Escritura de Emissão, neste Contrato, ou ainda nos demais Documentos da Operação, ou prazo menor seja



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

determinado por qualquer autoridade administrativa competente.

5.4. Onerações. A Cedente Fiduciante obriga-se a manter a presente Cessão Fiduciária íntegra, assim como os bens e direitos a elas subjacentes sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pelas Garantias.

5.4.1. Qualquer constituição de Ônus sobre os bens e direitos subjacentes às garantias, além dos aqui previstos neste Contrato e nos demais Instrumentos de Garantia, dependerá de aprovação prévia dos Titulares dos CRI em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização.

5.5. Complementariedade de Garantias. As Partes reconhecem que este Contrato e os demais Instrumentos de Garantia foram estruturados de forma a estabelecerem disposições complementares entre si no tocante às respectivas garantias por meio deles constituídas.

6. EXCUSSÃO E PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

6.1. Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e/ou, ainda, vencida e não paga qualquer das Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, a propriedade plena sobre os Direitos Creditórios Cedidos se consolidará em nome da Securitizadora, na forma prevista nos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, podendo a Securitizadora, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, excutir judicial ou extrajudicialmente os Direitos Creditórios Cedidos, dar quitação e firmar, bem como praticar os atos e firmar os documento necessários, por mais especiais que sejam, para o cumprimento do disposto nesta cláusula, observado o disposto na Cláusula 4.6 acima.

6.1.1. A Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima em caso de excussão de presente garantia.

6.1.2. Observado o disposto na Cláusula 4.6 acima, fica a Securitizadora, ainda, no direito e autorizada a, na hipótese prevista na Cláusula 6.1, reter e utilizar os saldos credores da Conta Arrecadadora, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, entregando, ao final, à Cedente Fiduciante, o que eventualmente sobejar, sem necessidade de prévia anuência das Partes. Nos termos dos artigos 684 e seguintes do Código Civil, o presente mandato é concedido em caráter irrevogável e irretratável, para que a Securitizadora pratique todos os atos e assine todos os documentos necessários. Para tanto, a Cedente Fiduciante, nesta data, outorga a Procuração. Os emolumentos e despesas necessários para a execução da presente garantia em que a Securitizadora venha a comprovadamente incorrer serão suportados exclusivamente pela Cedente Fiduciante.

6.1.3. A execução da garantia outorgada nos termos deste Contrato não é impeditiva do



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

exercício, pela Securitizadora, do direito de executar outras garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 2.2.1 e 6.1.1, e não impede a Securitizadora de cobrar da Cedente Fiduciante qualquer eventual diferença remanescente das Obrigações Garantidas.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

7.1. Obrigações Adicionais da Cedente Fiduciante. Além das demais obrigações previstas neste Contrato, e/ou nos demais Documentos da Operação e/ou na legislação em vigor, a Cedente Fiduciante obriga-se, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a:

(i) manter a presente Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer Ônus, restrição ou condição, de acordo com os termos deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(ii) não praticar qualquer ato que afete a validade e/ou eficácia deste Contrato, e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) reembolsar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, por todos os custos e despesas comprovadamente incorridos em averbações, registros e anotações previstos em lei ou no presente Contrato;

(iv) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar esta Cessão Fiduciária, bem como informar imediatamente à Securitizadora, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;

(v) não alienar, vender, ceder, transferir, seja qual for a forma, total ou parcialmente, nem constituir qualquer Ônus sobre os Direitos Creditórios Cedidos, com exceção daqueles já previstos neste Contrato ou na Escritura de Emissão;

(vi) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) a esta Cessão Fiduciária, ou seja, toda ação ou omissão por parte da Cedente Fiduciante, ou ainda, ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, que possa ensejar qualquer Efeito Adverso Relevante na capacidade da Cedente Fiduciante de cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto na Cláusula 6 deste Contrato, relativamente à excussão desta Cessão Fiduciária;



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

(viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas respectivas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes da legislação aplicável à Cedente Fiduciante, observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento de legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura;

(ix) arcar com os custos da Conta Arrecadadora, de titularidade da Securitizadora, que viabilizam a presente Cessão Fiduciária; e

(x) em caso de renúncia e/ou substituição do Banco Depositário, contratar nova instituição financeira para atuar como depositário dos recursos depositados na Conta Arrecadadora, desde que devidamente aprovado pela Securitizadora, em termos e condições condizentes com o presente Contrato.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

8.1. Declarações e Garantias. Em adição às declarações e garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Cedente Fiduciante declara que:

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, à constituição da Cessão Fiduciária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da emissão das Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(ii) a celebração, os termos e condições deste Contrato, da outorga da Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o seu contrato social; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Cedente Fiduciante seja parte, ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo que possua, com exceção da Cessão Fiduciária ora constituída; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que está sujeita e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos;

(iii) é a única e legítima proprietária, possuidora, beneficiária e titular dos Direitos Creditórios Cedidos, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela presente Cessão Fiduciária), não existindo contra a Cedente Fiduciante qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa)



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

(a) prejudicar ou invalidar esta Cessão Fiduciária, **(b)** causar um Efeito Adverso Relevante e/ou **(c)** comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do objeto social da Cedente Fiduciante;

(iv) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Cedente Fiduciante, ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(v) este Contrato constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes da Cedente Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Contrato, ou à consumação das operações aqui previstas;

(vii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Contrato e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(viii) a presente Cessão Fiduciária não caracteriza: **(a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; **(b)** infração ao artigo 286 do Código Civil; **(c)** fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou **(d)** fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; e

(ix) os Direitos Creditórios Cedidos não se qualificam como bens de capital essencial às atividades da Cedente Fiduciante.

7.2. A Cedente Fiduciante declara, ainda, conhecer e aceitar bem como ratifica, todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

7.3. A Cedente Fiduciante compromete-se a notificar imediatamente a Securitizadora, caso quaisquer das declarações acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, conforme aplicável, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomou conhecimento de tal falsidade, incompletude e/ou imprecisão.

9. DESPESAS E TRIBUTOS

9.1. Despesas. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Cedente Fiduciante, pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, em razão deste Contrato — inclusive



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

registro no Cartório de RTD, honorários advocatícios para fins de aditamento ao presente Contrato em caso de eventual necessidade de complemento de garantias, custas e despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos e taxas — será de inteira responsabilidade da Devedora, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

9.2. Reembolsos. Caso o Agente Fiduciário ou Securitizadora arque com qualquer custo ou despesa relacionado ao objeto deste Contrato ou às Obrigações Garantidas, a Devedora deverá reembolsá-lo, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento dos respectivos comprovantes, aplicando-se os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, na hipótese de atraso. Caso a Devedora não realize o reembolso dos valores despendidos dentro do prazo aqui estipulado, a Securitizadora estará autorizada a descontá-las de eventuais recursos existentes da Conta Arrecadadora.

9.3. Tributos. Os tributos incidentes sobre a Cessão Fiduciária ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativos e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, bem como sobre obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser recolhidos pelo respectivo responsável tributário e pagos pelo respectivo contribuinte, de acordo com a legislação aplicável em vigor.

10. PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vigorando a contar da data de sua assinatura, assim permanecendo até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

11. INDENIZAÇÃO

11.1. Obrigação de Indenizar. A Devedora se obriga, sem prejuízo dos poderes, faculdades, pretensões e imunidades assegurados por lei, pela Escritura de Emissão, por este Contrato e/ou pelos demais Documentos da Operação, a indenizar o Agente Fiduciário e a Securitizadora por qualquer prejuízo comprovadamente causado, mediante decisão judicial ou arbitral, causado pela falsidade, incompletude ou imprecisão das declarações ou garantias feitas ou informações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia.

12. COMUNICAÇÕES

12.1. Endereços. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Securitizadora
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

CEP 04538-001, São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado / Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para a Cedente Fiduciante:
MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

Para a Devedora:
MS INCORPORADORA S/A
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

12.2. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou, quando enviadas por correio eletrônico, na data da confirmação de recebimento eletrônico.

12.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio de uma Parte em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará o exercício de tal direito, faculdade ou remédio, ou será interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação, alteração, transigência, remissão, modificação, redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.2. Sucessão. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores e/ou (promissários) cessionários 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.

13.3. Cessão. As Partes obrigam-se a não prometer, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização, por escrito, da outra Parte.

13.4. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições aqui contidas for julgada ilegal, inválida, inexequível ou ineficaz, em qualquer aspecto das leis aplicáveis, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

13.5. Acordo Integral. Este Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação ao objeto nela previsto.

13.6. Alterações. O presente Contrato apenas será modificado, aditado ou complementado com o consentimento expresso e por escrito das Partes, mediante aprovação prévia em assembleia especial de Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável.

13.6.1. Em regime de exceção à regra da Cláusula 13.6 acima, este Contrato poderá ser alterado, independentemente de deliberação de assembleia especial de Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente: **(i)** da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, já expressamente permitidas nos termos dos respectivos contratos; **(iii)** de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, em razão de exigências formuladas por autoridades administrativas; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora.

13.7. Termos Definidos. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

13.8. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito da Securitizadora de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

13.9. Securitização. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

13.10. Mandato. Como condição do negócio jurídico pactuado, nos termos do presente Contrato, a Cedente Fiduciante deverá outorgar procuração à Securitizadora, de forma idêntica ao modelo previsto no Anexo V deste Contrato ("Procuração").

13.10.1.A Cedente Fiduciante se obriga a manter a Procuração válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

13.11. Assinatura Digital. 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 nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, 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.

13.11.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

13.12. As Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.

14. LEGISLAÇÃO E FORO





DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

14.1. O presente Contrato reger-se-á pelas leis brasileiras.

14.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 23 de outubro de 2024.

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

(*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças)*

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora



_____
Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Cedente Fiduciante



_____
Nome: Alexandre Melchioretto
Cargo: Administrador Não Sócio

MS INCORPORADORA S/A
Devedora



_____
Nome: Carla Taynara de Brito
Cargo: Diretora Presidente



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO DE PROPRIEDADE DA CEDENTE FIDUCIANTE

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Empreendimento Easy Up	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740	42.014	2º CRI Itajaí/SC



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

ANEXO II

COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

Empreendimento	Bloco	Unidade	Adquirente	CPF	Valor de Venda	Data da Venda	Saldo Devedor
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 206	DAISE MORGANA DE SIMAS CAVAGLIERI	024.242.289-65	R$ 200.000,00	07/07/2023	R$ 102.582,65
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 603	JEAN CARLOS SABINO	004.636.419-65	R$ 360.114,15	20/12/2023	R$ 328.266,71
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 303	JESIEL CARLOS CORREA ME - CARLOS & CORREA	42.933.215/0001-05	R$ 330.104,60	20/12/2023	R$ 296.682,12
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 102	EDUARDO HEITOR MARTINS	070.915.069-52	R$ 299.245,34	19/12/2023	R$ 256.065,13
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 104	THIAGO WILLIAN LIMA	113.978.599-03	R$ 308.888,93	19/12/2023	R$ 275.950,49
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 105	KAUE MACHADO DIAS	088.642.949-88	R$ 308.888,91	19/12/2023	R$ 274.537,70
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 106	JEFFERSON TADEU GARCIA REZENDE	147.060.987-85	R$ 308.888,91	19/12/2023	R$ 279.781,67
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 109	HELOISA NUNES MARTINS	112.683.679-66	R$ 308.888,91	20/12/2023	R$ 265.989,62
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 507	MELISSA ROUX	097.928.069-97	R$ 360.114,12	20/12/2023	R$ 319.931,12
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 406	DIOGO DE CAMPOS SBRUZZI	353.392.938-82	R$ 370.666,68	20/12/2023	R$ 331.099,24
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 602	THIAGO DA SILVA	085.002.399-80	R$ 360.114,12	20/12/2023	R$ 327.713,23
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 408	MATHEUS DOS SANTOS	086.867.179-77	R$ 360.114,12	20/12/2023	R$ 326.349,04
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 607	CIRILIO MARCOS NAZARIO	072.769.199-60	R$ 360.114,12	20/12/2023	R$ 324.380,15
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 601	CARLOS ROBERTO VENSON	901.925.249-68	R$ 414.000,00	27/12/2023	R$ 369.575,46
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 107	VALMIR ANTONIO DOPPELREITER	447.703.919-00	R$ 299.245,10	19/12/2023	R$ 216.250,37
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 402	PAULO CESAR LEAL JUNIOR	099.187.249-51	R$ 360.114,14	20/12/2023	R$ 318.881,13
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 403	JULIA DA COSTA CARDOSO	051.318.859-22	R$ 360.114,12	20/12/2023	R$ 324.840,61
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 309	ALEXANDRE JOSÉ GARBIN	080.267.419-43	R$ 339.777,79	20/12/2023	R$ 326.762,21
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 502	ALEXANDRE DA SILVA	014.407.609-85	R$ 360.114,12	20/12/2023	R$ 330.783,33
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 407	MARCIA MARIA VIEIRA DE FREITAS	812.955.290-68	R$ 360.114,12	20/12/2023	R$ 324.840,61
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 306	DIOGO DA LUZ DOS SANTOS	092.332.079-27	R$ 339.777,79	21/12/2023	R$ 302.555,42
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 608	EVERTON CHRISTIANO ALVES CORDEIRO	004.105.699-09	R$ 402.480,62	03/01/2024	R$ 363.957,47
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 604	MARLON PATRICK DE ANDRADE	031.090.769-18	R$ 414.274,59	10/01/2024	R$ 373.303,04
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 506	ALISSON RITA CAETANO	092.384.759-62	R$ 414.274,52	16/01/2024	R$ 377.700,66





DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 702	KAYO SANTOS DA SILVA	121.722.499-80	R$ 415.000,00	16/01/2024	R$ 381.724,65
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 504	LETICIA CORSANI	110.676.039-56	R$ 414.274,52	23/01/2024	R$ 360.861,14
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 501	HUDSON NEY RITA	828.453.369-34	R$ 414.274,52	15/01/2024	R$ 343.519,87
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 401	CLAUDIO MARQUES DOS SANTOS	065.461.179-32	R$ 414.274,52	12/01/2024	R$ 350.881,72
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 609	CLAUDIO ROQUE OTTERO	801.364.529-06	R$ 414.274,52	19/01/2024	R$ 366.778,66
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 605	PABLO GUILLERMO FRANCISCO	674.442.250-28	R$ 414.274,52	16/01/2024	R$ 367.892,11
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 802	FABIO LEMES DOS SANTOS	087.032.079-35	R$ 425.000,00	23/01/2024	R$ 385.791,26
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 509	WILLIAN LEITE ASSUNÇÃO	112.133.339-70	R$ 414.274,53	23/01/2024	R$ 381.118,33
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 409	EVERTON CORREA BORGES	035.168.419-07	R$ 414.275,00	29/01/2024	R$ 377.252,83
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 508	RICARDO PEDRO MEGLIOLI	748.501.830-26	R$ 402.480,48	05/01/2024	R$ 362.688,03
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 808	BRUNO ALMIR DA SILVA	095.694.419-17	R$ 436.020,52	19/02/2024	R$ 395.175,47
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 703	GIORGIO FELLIPE CEGATTA DOS SANTOS	078.394.249-45	R$ 436.020,52	28/02/2024	R$ 394.395,76
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 103	JOSE MANOEL ROSA JUNIOR	053.582.519-60	R$ 335.000,00	14/02/2024	R$ 305.653,32
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 708	ADRIANA DO SACRAMENTO SANTOS	039.826.525-96	R$ 436.000,00	09/02/2024	R$ 424.379,27
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 804	JONATAN MAZZI	080.757.129-60	R$ 436.000,00	28/03/2024	R$ 397.744,64
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 704	JHONATA BONSENHOR	041.953.259-51	R$ 280.000,00	28/03/2024	R$ 14.000,00
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 807	FLAVIA PRATES RICHTER	059.442.656-12	R$ 436.020,52	11/03/2024	R$ 397.529,28
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 907	ROCHA HOLDING FAMILIAR LTDA	48.320.917/0001-08	R$ 469.346,08	03/04/2024	R$ 442.648,79
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 805	LEANDRO AUGUSTO ROCHA LTDA	39.944.114/0001-25	R$ 448.797,40	03/04/2024	R$ 423.287,41
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 809	LUIZ FERNANDO JACOBS	064.989.839-73	R$ 440.500,00	03/04/2024	R$ 408.889,48
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 1007	INOVACCAR DISTRIBUIDORA E COMÉRCIO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS LTDA	15.873.824/0001-43	R$ 488.060,56	06/04/2024	R$ 455.543,11
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 807	GABRIEL NOVAES CALDEIRA	047.707.921-07	R$ 515.000,00	14/06/2024	R$ 494.140,89
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 908	GABRIEL NOVAES CALDEIRA	047.707.921-07	R$ 492.000,00	27/04/2024	R$ 473.060,93
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 707	GABRIEL NOVAES CALDEIRA	047.707.921-07	R$ 495.000,00	12/06/2024	R$ 475.470,82
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 709	LUIS PAULO GALVÃO MORAES	071.298.659-62	R$ 457.773,04	24/04/2024	R$ 451.959,11
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 806	EMERSON LUIS DE OLIVEIRA	072.284.349-60	R$ 459.905,00	13/05/2024	R$ 438.363,14
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 801	ROGER CENSATI	079.629.159-43	R$ 439.900,00	21/05/2024	R$ 417.724,48
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 706	AUGUSTO ZANON BULHOES	448.946.638-21	R$ 439.900,00	20/05/2024	R$ 419.787,94



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 705	AUGUSTO ZANON BULHOES	448.946.638-21	R$ 439.900,00	17/05/2024	R$ 419.787,94
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 901	ESMAEL FELIPE ZUCHI	010.697.289-85	R$ 470.000,00	22/05/2024	R$ 446.714,54
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 904	EDUARDO LUCIANO DUFECK	136.021.869-62	R$ 495.000,00	24/05/2024	R$ 473.723,88
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 1008	MARCOS LUCIANO DEFECK	041.021.209-12	R$ 495.000,00	24/05/2024	R$ 472.145,42
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 905	PEDRO GUSTAVO ONOFRE	122.184.439-37	R$ 482.000,00	28/05/2024	R$ 462.292,96
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 1003	SAMUEL RICARDO	679.171.009-87	R$ 487.000,20	24/05/2024	R$ 462.139,74
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 906	RICARDO DA COSTA FERRETTI	054.456.229-16	R$ 497.000,00	31/05/2024	R$ 482.977,86
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 207	BERNARDO GALLARRETA GUTERRES	028.320.480-05	R$ 387.030,00	04/06/2024	R$ 373.481,12
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 908	MARIANA GARRIDO ORLANDIN	155.087.448-94	R$ 535.000,06	12/06/2024	R$ 505.410,59
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 405	HELIO AUGUSTO LUZZI	028.443.139-73	R$ 455.000,00	11/06/2024	R$ 429.835,50
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 101	MONIQUE KELLY BRAZ SCHMITZ	103.319.919-26	R$ 399.000,00	11/06/2024	R$ 377.504,16
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 102	HÉLIO BRAZ SCHMITZ	718.556.379-87	R$ 399.000,00	11/06/2024	R$ 379.042,90
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 103	DENISE BRAZ SCHMITZ	800.832.699-91	R$ 399.000,00	11/06/2024	R$ 379.042,90
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 106	NICOLE GALLARRETA GUTERRES	047.933.760-88	R$ 399.000,00	06/06/2024	R$ 385.146,45
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 104	INGRID NICOLE VIEIRA DE FREITAS	044.588.120-84	R$ 399.000,00	12/06/2024	R$ 384.736,46
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 906	PABLO WEBER	003.622.600-95	R$ 535.000,06	12/06/2024	R$ 506.657,90
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 209	EDUARDO SHEIJIRO KADOYA	037.492.389-28	R$ 429.000,00	14/06/2024	R$ 405.170,89
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 803	RAPHAEL RICHTER SENDEN	027.029.969-65	R$ 514.999,70	11/06/2024	R$ 486.516,66
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 406	BRUNO CESAR DA COSTA	344.230.768-61	R$ 455.000,00	12/06/2024	R$ 429.835,50
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 602	RICHELLE CAROLINE DOS SANTOS PARODI	061.877.949-31	R$ 479.000,00	14/06/2024	R$ 457.850,01
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 107	WELLINGTON DE NARDE GUTERRES	429.595.190-00	R$ 379.050,00	06/06/2024	R$ 375.072,81
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 708	VICTOR HUGO DA COSTA	394.178.428-54	R$ 495.000,00	13/06/2024	R$ 468.801,40
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 108	CHARLENE DE SOUZA	046.448.469-37	R$ 399.000,00	12/06/2024	R$ 377.889,95
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 303	RAFAEL RODRIGUES BITTENCOURT FILHO	072.309.799-27	R$ 439.000,18	13/06/2024	R$ 414.720,53
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 703	RAFAEL RODRIGUES BITTENCOURT FILHO	072.309.799-27	R$ 495.000,00	12/06/2024	R$ 467.622,73
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 205	DIORGENES RIBEIRO DOS SANTOS	085.543.469-47	R$ 429.000,00	12/06/2024	R$ 414.782,59
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 505	DIOGO LEONARDO PAULO	036.924.629-21	R$ 469.000,00	14/06/2024	R$ 439.227,95
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 506	DIOGO LEONARDO PAULO	036.924.629-21	R$ 469.000,00	14/06/2024	R$ 439.227,95



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 606	JEAN FILLIPPI NICOLAU	086.601.729-14	R$ 479.000,00	14/06/2024	R$ 456.964,55
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 308	VANESSA LIANDRA BRUN	074.163.249-71	R$ 439.000,00	13/06/2024	R$ 419.259,63
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 907	ANDREIA LUISA MAZZOCHI	654.442.210-04	R$ 535.000,00	12/06/2024	R$ 506.296,88
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 402	FELIPE SOARES METZ	011.136.091-92	R$ 455.000,00	14/06/2024	R$ 435.052,75
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 507	DANIELE CAROLINE REZENDE DI BENEDETTO	973.710.921-04	R$ 468.000,00	12/06/2024	R$ 444.736,95
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 503	ROGER GUALBERTO BITTENCOURT	091.362.129-38	R$ 469.000,06	13/06/2024	R$ 443.061,12
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 501	CHRISTIAN RAFAEL BARRIGA	914.707.309-87	R$ 483.070,00	21/06/2024	R$ 465.161,23
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 309	LUCAS DA SILVA	117.188.429-02	R$ 452.170,06	21/06/2024	R$ 427.161,82
MS EASY UP HOUSE	BLOCO B	APARTAMENTO 1009	MARCELO ROKE FAVERO	778.406.079-34	R$ 522.000,00	18/06/2024	R$ 495.474,39
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 208	MARCELIO DOS SANTOS FILHO	109.273.489-93	R$ 430.000,00	27/06/2024	R$ 406.124,94
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 409	LUIS EDUARDO CUNHA DA SILVA	103.937.799-80	R$ 468.650,00	27/06/2024	R$ 443.823,11
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 202	AURELIO RENATO DA SILVA	440.743.449-04	R$ 429.000,00	20/06/2024	R$ 405.273,20
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 305	DANILO NICOLAU DA SILVA LIMA	367.845.808-42	R$ 452.170,00	20/06/2024	R$ 426.159,36
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 704	EDUARDO JUNHO BAYAO	024.985.159-84	R$ 509.850,00	21/06/2024	R$ 482.840,58
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 404	LEONARDO DE OLIVEIRA REGGIANI	021.082.951-60	R$ 460.000,00	28/06/2024	R$ 436.591,59
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 401	HELENA KAZUKO SAITU	362.865.759-87	R$ 468.649,26	27/06/2024	R$ 443.822,87
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 203	CALIANE PAIXÃO COELHO	067.837.285-36	R$ 461.213,40	19/07/2024	R$ 427.057,28
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 304	LUANA CRISTINA SAMUEL PEREIRA SILVA	115.018.029-33	R$ 452.170,00	05/07/2024	R$ 425.487,83
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 301	MAURICIO DE SOUZA JUNIOR	036.239.149-16	R$ 452.170,00	02/07/2024	R$ 430.433,56
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 608	JAIR CAMARGO	472.355.190-53	R$ 488.580,00	11/07/2024	R$ 459.095,24
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 306	JAIR CAMARGO	472.355.190-53	R$ 461.213,40	11/07/2024	R$ 431.211,47
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 605	ANDREY LUCHTENBERG	121.843.809-62	R$ 493.370,00	02/07/2024	R$ 463.975,68
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 701	LUCAS LOTTI TONIETO	096.193.439-56	R$ 520.047,00	08/07/2024	R$ 496.128,70
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 705	DAIANE CRISTINA EVANGELISTA	082.203.559-64	R$ 520.047,00	08/07/2024	R$ 501.176,29
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 709	GUSTAVO DALLA MARIA MALAGI	097.393.809-99	R$ 520.047,00	08/07/2024	R$ 496.128,70
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 801	DIOGENES DE FREITAS PRINCIVAL	003.696.869-26	R$ 541.059,00	10/07/2024	R$ 469.364,70
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 802	ANDERSON MARCOS GERHARDT	862.784.109-82	R$ 530.449,98	04/07/2024	R$ 500.146,53
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 903	KEIGOR MALAGI	027.590.699-07	R$ 576.779,00	08/07/2024	R$ 543.398,69



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 204	WAGNER PEREIRA RODRIGUES	003.883.829-02	R$ 473.240,00	30/07/2024	R$ 470.627,78
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 201	CAMILLY VITORIA CAITANO	518.584.058-74	R$ 473.242,77	30/07/2024	R$ 468.846,14
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 302	ARLETE MAIONE GUEDES SCHNEIDER	589.432.340-15	R$ 498.400,00	27/08/2024	R$ 497.455,14
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 609	ROGÉRIO SOUZA ANTONIEVICZ	022.085.949-32	R$ 500.000,00	21/08/2024	R$ 503.022,34
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 603	ROGÉRIO SOUZA ANTONIEVICZ	022.085.949-32	R$ 500.000,00	21/08/2024	R$ 503.022,34
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 607	ROGÉRIO SOUZA ANTONIEVICZ	022.085.949-32	R$ 500.000,00	21/08/2024	R$ 398.268,25
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 504	ROGÉRIO SOUZA ANTONIEVICZ	022.085.949-32	R$ 500.000,00	21/08/2024	R$ 503.022,34
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 403	ROGÉRIO SOUZA ANTONIEVICZ	022.085.949-32	R$ 500.000,00	01/09/2024	R$ 439.765,04
MS EASY UP HOUSE	BLOCO A	APARTAMENTO 407	ROGÉRIO SOUZA ANTONIEVICZ	022.085.949-32	R$ 500.000,00	21/08/2024	R$ 503.022,34



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

ANEXO III
OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 2.2 deste Contrato, as Debêntures possuem as seguintes características:

(i) Devedora: **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46;

(ii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") na Data de Emissão;

(iii) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo **(i)** 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial;

(iv) Número da Emissão: a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Devedora;

(v) Séries: As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo: **(i)** a primeira Série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda Série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; **(iii)** a terceira Série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e **(iv)** a quarta Série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série".;

(vi) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão");

(vii) Prazo de Vigência e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 16 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série"); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão o prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e

quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série"); e **(iv)** as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Quarta Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as "Datas de Vencimento");

(viii) Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.15.1 da Escritura de Emissão;

(ix) Remuneração das Debêntures Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.16.1 da Escritura de Emissão;

(x) Remuneração das Debêntures Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.17.1 da Escritura de Emissão;

(xi) Remuneração das Debêntures Quarta Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Quarta Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.18.1 da Escritura de Emissão;

(xii) Pagamento de Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão;

(xiii) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.14.1 da Escritura de Emissão;

(xiv) Amortização Programada: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os

termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento, conforme fórmula prevista na Cláusula 8.20 da Escritura de Emissão ("Amortização Programada");

(xv) Amortização Extraordinária Obrigatória: nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão e, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão) e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** durante o ano de 2029, 100% (noventa e oito por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2029, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Obrigatória");

(xvi) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(ii)** multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");

(xvii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão, desde que observado o disposto na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão;

(xviii) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: A Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos previstos na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão;

(xix) Resgate Antecipado Obrigatório: A Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

(conforme definido abaixo) seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série ("Resgate Antecipado Obrigatório" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total, e o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, "Resgate Antecipado"), nos termos previstos na Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão;

(xx) Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures serão vinculadas à emissão dos CRI da Securitizadora, sendo certo que os CRI refletirão os termos e condições dos Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura de Emissão) representados pelas CCI (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão. Os CRI serão objeto de Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes; e

(xxi) Demais Características das Debêntures: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada nesta data.



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

ANEXO IV
MINUTA DE ADITAMENTO AO CONTRATO

ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente Fiduciante")

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) as Partes celebraram, em 23 de outubro de 2024, o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato" ou "Contrato de Cessão Fiduciária"), pelo qual a Cedente Fiduciante cedeu fiduciariamente à Securitizadora o domínio resolúvel e posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos"), de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato;

(ii) nos termos do Contrato, a Cedente Fiduciante deve ceder fiduciariamente quaisquer novos direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades (conforme definido no Contrato), em razão da celebração de Contratos de Compra e Venda, bem como atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda, em caso de distrato de referidos instrumentos;



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

(iii) as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária; e

(iv) exceto quando de outra forma previsto neste Aditamento, adotam-se para fins deste Aditamento as definições constantes do Contrato e demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Aditamento ao instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Aditamento"), o qual é regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Por meio deste Aditamento e nos termos do Contrato, as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária, constante do Anexo II ao Contrato.

1.1. A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos inclui **(i)** o direito de receber integralmente o valor representado pelos Direitos Creditórios Cedidos, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou de demais encargos remuneratórios e/ou moratórios porventura incidentes; **(ii)** o direito de ação e o de protesto em face dos Adquirentes para exigir o cumprimento da obrigação de pagar representada pelos Direitos Creditórios Cedidos ou visando a resguardar direito da Securitizadora; **(iii)** as garantias eventualmente existentes em relação aos Direitos Creditórios Cedidos; e **(iv)** os direitos potestativos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos.

2. Em decorrência da alteração mencionada acima, o Anexo II do Contrato passa a viger com a redação do Anexo A a este Aditamento.

3. A Cedente Fiduciante deverá entregar uma via ou uma cópia autenticada de cada Contrato de Compra e Venda das Unidades, representativa dos Direitos Creditórios Cedidos à Securitizadora ou a quem essa indicar, para fins de cobrança, ajuizamento de ação, apresentação de defesa ou recurso relativamente a quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da solicitação feita nesse sentido, ou ainda, em prazo menor, se assim for solicitado, se possível.

4. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciante obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades que ainda não constavam da última relação de Direitos Creditórios Cedidos sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados na Conta Arrecadadora, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes que ainda não constavam da última relação de Direitos Creditórios Cedidos, por mala direta ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

Boletos de Cobrança contendo as informações da notificação aqui descrita, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

4.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de cada Boleto de Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante do seu recebimento pelos Adquirentes.

5. A Cessão Fiduciária é ora ratificada e o presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente a cláusula de arrependimento, e obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

6. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

7. Este Aditamento é parte integrante do Contrato de Cessão Fiduciária para todos os fins e efeitos.

8. A Cedente Fiduciante deverá, às suas expensas, protocolar este Aditamento para averbação, conforme o caso, no Cartório de RTD (conforme definido no Contrato), bem como cumprir todas as exigências eventualmente apresentadas nos prazos estabelecidos pelos respectivos cartórios, encaminhando documento comprobatório do efetivo registro deste Aditamento, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste instrumento, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em uma via digital.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

ANEXO A
AO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

Empreendimento	Unidade	Adquirente	CPF	Valor de Venda	Data da Venda	Saldo Devedor
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

ANEXO V

MANDATO

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 46.058.226/0001-44, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Outorgante") por este ato, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomar quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Outorgante e a Outorgada, datado de 23 de outubro de 2024 ("Contrato"), para:

(i) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à constituição da garantia, à regularização e ao registro do Contrato com a finalidade de fazer constar o ônus constituído, podendo, inclusive, enviar, em nome da Outorgante, as Notificações aos Adquirentes (conforme definidos no Contrato) nos termos previstos no Contrato, e incluindo, sem limitação, obter registros e/ ou averbações aplicáveis, assinar formulários, fazer requerimentos, apresentar petições, retirar formulários de exigência e atos registrados, bem como quaisquer outros atos de aperfeiçoamento previstos no Contrato, preservar a eficácia do Contrato;

(ii) firmar, em nome da Outorgante, os aditamentos ao Contrato, conforme minuta constante do seu Anexo IV, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda que venham a ser celebrados, nas hipóteses previstas no Contrato, incluindo todos os poderes necessários para, após o prazo previsto no Contrato, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato, inclusive promovendo o registro de referidos aditamentos, conforme necessário;

(iii) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação aos Direitos Creditórios Cedidos;

(iv) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação da garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado;







DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

(v) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à transferência da propriedade plena dos Direitos Creditórios Cedidos em caso de excussão da garantia, nas hipóteses e na forma do Contrato, conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato, podendo praticar todos os atos previstos no Contrato para excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos;

(vi) cobrar, receber, vender ou permitir a venda, ceder, transferir, alienar ou de outra forma dispor, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Direitos Creditórios Cedidos, por meio de venda pública ou privada, pelos preços, termos e condições que venha a entender adequados, independentemente de avaliação (prévia ou não), notificação judicial ou extrajudicial, em conformidade com o disposto em lei;

(vii) receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome da Outorgante;

(viii) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir, conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato, conforme aplicável;

(ix) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Direitos Creditórios Cedidos, conforme aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;

(x) representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados;

(xi) receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, incluindo seus rendimentos, bem como praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários para esse fim;

(xii) movimentar a Conta Arrecadadora, para os fins dos termos e das condições estabelecidos no Contrato, na Escritura de Emissão, no Contrato de Banco Depositário e nos demais Documentos da Operação;



DocuSign Envelope ID: FBF97239-1774-41E7-ADF2-ADFE0FC13938

(xiii) reter e utilizar os saldos credores da Conta Arrecadadora, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato, praticando todos os atos e assinando todos os documentos necessários para tanto; e

(xiv) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente para fins de registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão da garantia, que poderá ser substabelecido, sem reserva, para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento.

Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: **(a)** é outorgada de forma irrevogável e irretratável; **(b)** destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas no Contrato, relativamente aos procedimentos de registro de garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e **(c)** é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

São Paulo, 23 de outubro de 2024.

MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

_____

Nome: Alexandre Melchioretto
Cargo: Administrador Não Sócio



DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: FBF97239177441E7ADF2ADFE0FC13938
Assunto: Conclua com o Docusign: CRI MS - Cessão Fiduciária MS Easy Up.pdf
Envelope de origem:
Página do documento: 36
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Assinaturas: 3
Iniciais: 0

Estado: Concluído

Autor do envelope:
Kyu Hyun Kim
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11° ANDAR
SP, SP 01451-000
kyu.kim@madronafialho.com.br
Endereço IP: 179.191.89.42

Controlo de registos

Estado: Original
23/10/2024 13:09:09

Titular: Kyu Hyun Kim
kyu.kim@madronafialho.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Alexandre Melchioretto alexandre@empreendimentosms.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Instituto Fenacon RFB G3 Signatário CPF: 86815547949 Funções de signatário: Administrador Não Sócio **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 23/10/2024 13:21:25 ID: 43a2b288-9a4f-4881-a822-1a0cda13b3ee	Assinado por: Alexandre Melchioretto Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.102.14.227	Enviado: 23/10/2024 13:14:16 Visualizado: 23/10/2024 13:21:25 Assinado: 23/10/2024 13:22:21
Carla Taynara de Brito carla@empreendimentosms.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC VALID RFB v5 Signatário CPF: 09817163938 Funções de signatário: Diretora Presidente **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 23/10/2024 14:50:29 ID: 46b38fa3-9fa7-4235-9a3b-f57521f7cbf9	Assinado por: Carla Taynara de Brito E345C824F1624F6... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.102.14.227	Enviado: 23/10/2024 13:14:17 Visualizado: 23/10/2024 13:20:35 Assinado: 23/10/2024 15:00:01
Nathalia Machado Loureiro estruturacao@canalsecuritizadora.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC OAB G3 Signatário CPF: 10499346793 Funções de signatário: Diretora **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 23/10/2024 13:45:09 ID: 725f71a6-777c-4667-9285-7004ab21be3e	Assinado por: Nathalia Machado Loureiro Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 191.205.218.104	Enviado: 23/10/2024 13:14:16 Visualizado: 23/10/2024 13:52:01 Assinado: 23/10/2024 13:52:24

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora





Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Evento de entrega do intermediário	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de cópia	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos relacionados com a testemunha	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de notário	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de resumo de envelope	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/encriptado	23/10/2024 13:14:17
Entrega certificada	Segurança verificada	23/10/2024 13:52:01
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	23/10/2024 13:52:24
Concluído	Segurança verificada	23/10/2024 15:00:04
Eventos de pagamento	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos		



Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos criado em: 29/01/2021 05:24:21
As partes concordam em: Alexandre Melchioretto, Carla Taynara de Brito, Nathalia Machado Loureiro

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: clarissa.machado@madronalaw.com.br

To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.





ANEXO XXI

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA GREEN COAST



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert
Oficial Interina

CERTIDÃO DE DESMATERIALIZAÇÃO

Certifico que nesta data desmaterializei o seguinte documento: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, em que é parte GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA., MS INCORPORADORA S/A., CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. Esta certidão é parte integrante e inseparável do documento acima descrito, nos termos do art. 209, § 1º, III, do Provimento 149/2023. A presente certidão de desmaterialização tem o mesmo valor probante que os originais, conforme disposto no art. 217, do Código Civil, e art. 161, da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul - SC, 21 de janeiro de 2025.

NATALIA LAURET MACHADO:08092468990

Assinado de forma digital por NATALIA LAURET MACHADO:08092468990
Dados: 2025.01.21 15:46:58 -03'00'

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert
Oficial Interina

RECIBO DE PROTOCOLO

Protocolo n°: 51924 **Data do protocolo:** 21/01/2025 14:48:22

Apresentante: Melchioretto Sandri Engenharia S.A

Natureza: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Documentos apresentados (Data de apresentação):

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS (21/01/2025)

Data de retorno: 21/01/2025

Rio do Sul - SC, 21 de janeiro de 2025.

NATALIA LAURET MACHADO:08092468990 Assinado de forma digital por NATALIA LAURET MACHADO:08092468990 Dados: 2025.01.21 15:45:40 -03'00'

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Melchioretto Sandri Engenharia S.A
Apresentante





Clicksign Gestão de Documentos S.A.
Certifica que existem 5 assinaturas digitais no documento assinado
Chave do documento:
Data: 13/01/2025 17:20:17 -03:00

RTDPJ RIO DO SUL 4135

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Cedente Fiduciante");

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 25 de outubro de 2024, a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de 128.800 (cento e vinte oito mil e oitocentos) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("Debêntures"), conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nos termos previstos no *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A"* ("Escritura de Emissão"), no valor total de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais) ("Valor Total da Emissão");

(ii) a Devedora obrigou-se a pagar, nos termos da Escritura de Emissão, à Securitizadora, o Valor Total da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido da Atualização Monetária (conforme definido na Escritura de Emissão) e da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS, DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STEPHANIE WISNIEWSKI
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wisniewski - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJO58005-Q39X), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC: até 24,42% Assist. Jud. Gratuita: 4,88% MP: 26,73% Ressarc. de atos isentos: 19,55% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



(iii) em 25 de outubro de 2024, a Securitizadora emitiu 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, quais sejam, CCI nº 01, CCI nº 02, CCI nº 03 e CCI nº 04 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta Série", respectivamente e, quando referidas individualmente e indistintamente, as "CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada como instituição custodiante das CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

(iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(v) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Emissão", respectivamente), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, os quais, desde que subscrevam os CRI, serão considerados titulares de CRI ("Titulares dos CRI");

(vii) a Devedora destinará os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados às construções dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis Lastro (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Empreendimentos Imobiliários"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previsto no Anexo II e no Anexo III a Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos");

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS, DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STEPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO: COMARCA: RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert – Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ58007-61YG); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,28; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,56% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025.

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
3135

(viii) nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá transferir os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures para as SPEs (conforme definido na Escritura de Emissão), que são subsidiárias da Devedora com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos até a data de vencimento da respectiva série das Debêntures, por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita;

(ix) a Cedente Fiduciante é a legítima titular de determinados Imóveis Lastro, os quais estão descritos no Anexo I a este instrumento, sendo certo que as unidades autônomas identificadas no Anexo II ("Unidades") serão destinadas a venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos instrumentos de compra e venda (respectivamente, "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda"), passando, a Cedente Fiduciante, a fazer jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundo dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes;

(x) em garantia às Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), a Cedente Fiduciante deseja ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido abaixo); e

(xi) para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** o documento de aceitação da Oferta; **(iii)** os Instrumentos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, incluindo seu preâmbulo, terão o significado previsto na Escritura de Emissão; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

1.2. Dias Úteis. Para fins do presente Contrato, entende-se por "Dia Útil", **(i)** com relação a

Clicksign assinatura eletrônica e digital





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS, DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STEPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ58008-37HO); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC; até 24,42% Assist. Jud. Gratuita; 4,88% MP; 28,73% Ressarc. de atos isentos; 19,55% TJSC) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.
Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente-Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPMNT
RTD
RPJ
41/35

qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

2. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Caracteristicas das Obrigações Garantidas. As características das Obrigações Garantidas, para fins de cumprimento dos requisitos legais de validade e eficácia, especialmente do artigo 1.362 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728"), estão descritas no Anexo III deste Contrato.

2.2. Obrigações Garantidas. Sem prejuízo da Cláusula 2.1 acima, a garantia objeto deste Contrato garantirá o fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do regime fiduciário, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas").

2.2.1. Enquanto perdurar o patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão exclusivamente pela proporção do saldo devedor de referido Empreendimento Imobiliário, não havendo, portanto, compartilhamento das garantias reais entre os Empreendimentos Imobiliários até a devida extinção do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento Imobiliário. Para fins exemplificativos, a garantia de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos que sejam objeto de um determinado Empreendimento Imobiliário responderá somente pelo saldo devedor das Debêntures representativo da parcela dos recursos que foram destinados ao referido Empreendimento Imobiliário, respeitado o disposto na Cláusula 2.2.2 abaixo.





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STEPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO COMARCA RIO DO SUL SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ58009-I15L). 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





2.2.2. Após a extinção do patrimônio de afetação dos Empreendimentos Imobiliários, as garantias reais que sejam oriundas de tais Empreendimentos Imobiliários responderão pela integralidade do saldo devedor das Debêntures em circulação, independentemente de formalização de aditivo ao presente Contrato.

3. CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Objeto. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, por este Contrato e na melhor forma de direito, a Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, alterada pelo Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e do Código Civil, cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora ("Cessão Fiduciária"), o domínio resolúvel e posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos").

3.2. A qualquer tempo, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, todos os direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades em razão da celebração de Contratos de Compra e Venda estarão automaticamente sujeitos à garantia de Cessão Fiduciária aqui prevista, sendo certo que todos e quaisquer recursos oriundos dos referidos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser depositados única e exclusivamente na conta bancária nº 97817-4, mantida na agência nº 3100, do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Depositário"), de titularidade da Securitizadora ("Conta Arrecadadora").

3.2.1. Para fins do disposto nesta cláusula, a Cedente Fiduciante obriga-se a celebrar aditamento ao presente Contrato, conforme minuta constante do Anexo IV deste instrumento, semestralmente, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda e/ou exclusão de Contratos de Compra Venda, exclusivamente em caso de distrato de tais instrumentos.

3.2.2. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar os aditamentos ao presente Contrato, indicados na Cláusula 3.2.1 acima, a Cedente Fiduciante, desde já, outorga mandato irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 683 e 684 do Código Civil, transferindo para a Securitizadora todos os poderes necessários para, após o prazo estipulado acima, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato, celebrando, em nome da Cedente Fiduciante, quaisquer aditivos necessários à inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda e promovendo seu registro, conforme necessário. Para tanto, a Cedente Fiduciante, nesta data, outorga a Procuração (conforme abaixo definido).





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDIÇÕES E
TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL INTERINA
ATENDIMENTO: COMERCIAL 48 3531 3131 - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wiebeck - Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ58010-EKU8), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS – R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC até 24,42% Assist. Jud. Gratuita: 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





3.3. A Cedente Fiduciante declara, sob as penas da legislação aplicável, que os Direitos Creditórios Cedidos: **(i)** são e/ou serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta; e **(ii)** encontram-se ou encontrar-se-ão livres e desembaraçados de qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus"), não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial que possa impactar de forma negativa as obrigações assumidas pela Cedente Fiduciante neste Contrato e demais Documentos da Operação, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

3.4. Aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária. A Cedente Fiduciante obriga-se, desde já, às suas exclusivas expensas, a:

(i) no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, o protocolo para seu registro ou averbação, conforme o caso, perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina ("Cartório de RTD"), mediante o envio de cópia digitalizada do protocolo para registro;

(ii) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a realização de seu registro, perante o Cartório de RTD, mediante envio da via original digitalizada do referido instrumento devidamente registrada, observado que esse prazo poderá ser prorrogado, exclusivamente se necessário devido a eventuais exigências formuladas pelo referido cartório, desde que a Cedente Fiduciante demonstre que tomou, diligente e tempestivamente, todas as medidas necessárias para cumprimento das exigências; e

(iii) apresentar, ao Cartório de RTD, todo e qualquer documento que se faça necessário para a formalização e efetivação da Cessão Fiduciária, conforme eventualmente exigido pelo Cartório de RTD.

3.5. Os pagamentos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos serão realizados por meio de boletos bancários ("Boletos de Cobrança").

3.6. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciante obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados na Conta Arrecadadora, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes, por mala





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E
TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
ETIQUETA INTERNA
OFICIAL SUBSTITUTO
MUNICÍPIO - COMARCA - ESTADO DE SANTA CATARINA

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Selo(s) de Fiscalização

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e qual confiei a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (AJQC98041-GYHF), 1 Microfilmagem ou digitalização - R$ 0,28, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,43% FUPESC, até 24,43% Assist. Jud. Gratuita, 4,86% MP, 29,73% Ressarc. de atos isentos, 19,89% TJSC.) - R$ 1,28, Total: R$ 6,82.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
4135

diretos ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos Boletos de Cobrança contendo as informações da notificação aqui descrita, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

3.6.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de cada Boleto de Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante do seu recebimento pelos Adquirentes.

3.7. A Cessão Fiduciária ora pactuada resulta na transferência, pela Cedente Fiduciante à Securitizadora, no âmbito da Emissão, da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Cessão Fiduciária.

3.8. A Cessão Fiduciária será resolvida com o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, comprovada pelo termo de liberação emitido pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o recebimento de termo de quitação dos CRI, emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI, que servirá estritamente para baixa do regime fiduciário na B3, conforme previsto na Lei 14.430.

4. CONTA ARRECADADORA

4.1. A Securitizadora manterá, por conta e ordem da Cedente Fiduciante, a Conta Arrecadadora, como conta especial e segregada, vinculada à presente Cessão Fiduciária, sem que possa, portanto, alterá-la, bloqueá-la ou encerrá-la, não remunerada, aberta no Banco Depositário, durante toda a vigência do presente Contrato.

4.1.1. As Partes concordam que, nos termos deste Contrato, a movimentação da Conta Arrecadadora será feita exclusivamente pela Securitizadora, do modo que estas e os Direitos Creditórios Cedidos nela depositados ficarão sujeitos à presente Cessão Fiduciária.

4.1.2. As Partes concordam que o prazo para que os valores inerentes aos boletos, dos créditos ora cedidos, devam iniciar a sua passagem pela conta Arrecadadora, no prazo do 30 (trinta)dias corridos, a contar da entrada deste contrato para registro no competente Cartório de Título e Documentos, a contagem desta prazo não se altera em caso de exigência cartorária.

4.1.3. A Cedente Fiduciante define o Banco Depositário como único e exclusivo domicílio bancário para a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, comprometendo-se, em caráter irrevogável e irretratável, a não alterar unilateralmente esse domicílio, até que ocorra a liquidação das Obrigações Garantidas.

4.1.4. A Securitizadora instruirá o Banco Depositário, nos termos do Contrato de Banco Depositário, a: (i) comprir e prestar todas e quaisquer informações, bem como apresentar todos os documentos, solicitados pela Securitizadora e/ou pela Agente Fiduciário, a qualquer tempo, em relação aos Direitos Creditórios Cedidos depositados na Conta Arrecadadora; e (ii) cumprir prontamente as ordens dadas pela Securitizadora, seu(s) agente(s) ou qualquer preposto ou mandatário, a qualquer tempo a partir desta data, inclusive com relação à movimentações dos

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDITOS E
TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
1º SUBSTITUTO
OFICIAL INTERINO
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichart - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQ58012-P5YE). 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29. 1 ISS - R$ 0,13. FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC; até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNPJ
RTD
RPJ
8135

Direitos Creditórios Cedidos e transferências do saldo da Conta Arrecadadora.

4.2. A Cedente Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, nomeia e constitui a Securitizadora como sua única e bastante procuradora, para movimentar a Conta Arrecadadora, para os fins dos termos e das condições estabelecidos neste Contrato, na Escritura de Emissão, no Contrato de Banco Depositário e nos demais Documentos da Operação, outorgando à Securitizadora, nesse sentido, a Procuração.

4.3. Nos termos deste Contrato, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos recursos decorrentes da comercialização das Unidades (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda), líquidos de comissões de vendas e impostos, seja depositada única e exclusivamente na Conta Arrecadadora.

4.4. Caso quaisquer recursos decorrentes da comercialização das Unidades sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta Arrecadadora, por qualquer motivo, a Cedente Fiduciante deverá transferir tais valores para a Conta Arrecadadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de recebimento, sob pena de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre os valores não repassados, calculados *pro rata die*, sem prejuízo da possibilidade de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.5. A Securitizadora transferirá os eventuais valores recebidos na Conta Arrecadadora para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão), até a Data de Verificação (conforme abaixo definido).

4.6. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser aplicados, conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão).

4.6.1. Para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos, eventuais Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) deverão ser utilizados para **(a)** Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures, observadas os percentuais previstos na Cláusula 9.4.1 da Escritura de Emissão; **(b)** retenção de valores no Fundo de Obras, conforme previsto nas Cláusulas 8.32.2 e 8.32.3 da Escritura de Emissão; e **(c)** liberação do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total Direitos Creditórios Cedidos que tenha sido depositado na Conta do Patrimônio Separado, desde que cumpridos os requisitos constantes na Cláusula 8.32.2 da Escritura de Emissão ("Liberação Residual").

4.6.2. Os valores mencionados nos subitens "(a)", "(b)" e "(c)" da Cláusula 4.6.1 acima serão apurados mensalmente pela Securitizadora, no dia 15 (quinze) de cada mês ("Data de Verificação"), ou no Dia Útil subsequente, com base no Relatório de Monitoramento (conforme





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDITOS E TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Estabelecido Mediante a Cidade Interditos

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e com ele confere e vai por mim subscrito.
Emolumentos: 1 Selo (AUC85613-7VYCh), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,28, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Dedução: 24,42% FUNESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





definido na Escritura de Emissão).

4.7. Cada Liberação Residual será realizada para a Cedente Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação, desde que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), mediante depósito na conta corrente nº 62.673-2, agência 3034, mantida junto ao Banco Sicoob (756).

4.8. Nos termos de Escritura de Emissão, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, de forma a viabilizar o acompanhamento, pelos Titulares dos CRI, de comercialização das Unidades, a Devedora deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Servicer"), que será responsável por enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o dia 10 (dez) de toda mês, o Relatório de Monitoramento (conforme definido na Escritura de Emissão), devendo o mesmo indicar de forma detalhada o fluxo de recebíveis segregado por toda Empreendimento Imobiliário.

4.9. A Securitizadora, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, será a única responsável por observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima, quando da utilização dos Direitos Creditórios Cedidos na Ordem de Prioridade de Pagamentos e na Amortização Extraordinária Obrigatória. Adicionalmente, com base no Relatório de Monitoramento que será enviado pelo Servicer, a Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima quando da liberação dos recursos retido no Fundo de Obras, de forma que, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos somente sejam liberados e destinados ao Empreendimento Imobiliário que os originaram.

5. DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS GARANTIAS

5.1. Razão determinante. É razão determinante da Securitizadora e dos Titulares dos CRI para o investimento nas Debêntures e nos CRI e a celebração de Escritura de Emissão, dos Instrumentos de Garantia e dos demais Documentos de Operação, a declaração de Cedente Fiduciante aqui prestada, de que a outorga das Garantias não comprometa, nem comprometerá, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades realizadas pela Cedente Fiduciante, ou por qualquer filial, sociedade ou veículo de investimento controlado pela Cedente Fiduciante.

5.2. Documentos Comprobatórios. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados à Cessão Fiduciária deverão ser mantidos na sede da Cedente Fiduciante, na qualidade de fiel depositária, assumindo todas as responsabilidades inerentes, na forma da lei.

5.3. Envio de Informações. A Cedente Fiduciante deverá enviar quaisquer informações que lhe sejam solicitadas, por escrito, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, com relação à presente Cessão Fiduciária, inclusive os documentos referidos na cláusula anterior, no prazo da

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E
TUTELAS DE PESSOAS JURÍDICAS E DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
E OUTROS INCERTOS
OFICIAL INTERINO
MUNICÍPIO - COMARCA - ESTADO DE SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Estabelecimento Oficializado - Oficializado

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e que confere a verossimilhança e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo #AUC88014-TOMA6, 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,28, 1 NS - R$ 0,13, FRJ (Deliberação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 29,72% Reserva, de dois terços, 10,56% TJSC) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação pela Cedente Fiduciante, salvo se outro prazo específico não estiver estabelecido na Escritura de Emissão, neste Contrato, ou ainda nos demais Documentos da Operação, ou prazo menor seja determinado por qualquer autoridade administrativa competente.

5.4. Onerações. A Cedente Fiduciante obriga-se a manter a presente Cessão Fiduciária íntegra, assim como os bens e direitos a elas subjacentes sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pelas Garantias.

5.4.1. Qualquer constituição de Ônus sobre os bens e direitos subjacentes às garantias, além dos aqui previstos neste Contrato e nos demais Instrumentos de Garantia, dependerá de aprovação prévia dos Titulares dos CRI em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização.

5.5. Complementariedade de Garantias. As Partes reconhecem que este Contrato e os demais Instrumentos de Garantia foram estruturados de forma a estabelecerem disposições complementares entre si no tocante às respectivas garantias por meio deles constituídas.

6. EXCUSSÃO E PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

6.1. Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e/ou, ainda, vencida e não paga qualquer das Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, a propriedade plena sobre os Direitos Creditórios Cedidos se consolidará em nome da Securitizadora, na forma prevista nos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, podendo a Securitizadora, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, excutir judicial ou extrajudicialmente os Direitos Creditórios Cedidos, dar quitação e firmar, bem como praticar os atos e firmar os documento necessários, por mais especiais que sejam, para o cumprimento do disposto nesta cláusula, observado o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.** acima.

6.1.1. A Securitizadora deverá observar e cumprir com o disposto na Cláusula 2.2.1 acima em caso de excussão de presente garantia.

6.1.2. Observado o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.** acima, fica a Securitizadora, ainda, no direito e autorizada a, na hipótese prevista na Cláusula 6.1, reter e utilizar os saldos credores da Conta Arrecadadora, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, entregando, ao final, à Cedente Fiduciante, o que eventualmente sobejar, sem necessidade de prévia anuência das Partes. Nos termos dos artigos 684 e seguintes do Código Civil, o presente mandato é concedido em caráter irrevogável e irretratável, para que a Securitizadora pratique todos os atos e assine todos os documentos necessários. Para tanto, a Cedente Fiduciante, nesta data, outorga a Procuração. Os emolumentos e despesas necessários para a execução da presente garantia em que a





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDITOS E
TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PROTESTO DE TÍTULOS
DA COMARCA DO RIO DO SUL - SC
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ58015-HP5C), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





Securitizadora venha a comprovadamente incorrer serão suportados exclusivamente pela Cedente Fiduciante.

6.1.3. A execução da garantia outorgada nos termos deste Contrato não é impeditiva do exercício, pela Securitizadora, do direito de executar outras garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 2.2.1 e 6.1.1, e não impede a Securitizadora de cobrar da Cedente Fiduciante qualquer eventual diferença remanescente das Obrigações Garantidas.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

7.1. Obrigações Adicionais da Cedente Fiduciante. Além das demais obrigações previstas neste Contrato, e/ou nos demais Documentos da Operação e/ou na legislação em vigor, a Cedente Fiduciante obriga-se, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a:

(i) manter a presente Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer Ônus, restrição ou condição, de acordo com os termos deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(ii) não praticar qualquer ato que afete a validade e/ou eficácia deste Contrato, e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) reembolsar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, por todos os custos e despesas comprovadamente incorridos em averbações, registros e anotações previstos em lei ou no presente Contrato;

(iv) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar esta Cessão Fiduciária, bem como informar imediatamente à Securitizadora, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;

(v) não alienar, vender, ceder, transferir, seja qual for a forma, total ou parcialmente, nem constituir qualquer Ônus sobre os Direitos Creditórios Cedidos, com exceção daqueles já previstos neste Contrato ou na Escritura de Emissão;

(vi) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) a esta Cessão Fiduciária, ou seja, toda ação ou omissão por parte da Cedente Fiduciante, ou ainda, ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, que possa ensejar qualquer Efeito Adverso Relevante na capacidade da Cedente Fiduciante de cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da






OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNT
RTD
RPJ
12135

Operação;

(vii) praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto na Cláusula 6 deste Contrato, relativamente à excussão desta Cessão Fiduciária;

(viii) cumprir integral e tempestivamente todas as suas respectivas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e decorrentes da legislação aplicável à Cedente Fiduciante, observados os mesmos termos previstos na Escritura de Emissão relacionados ao cumprimento de legislação, sem dar causa a qualquer inadimplemento durante toda sua vigência, observados os eventuais prazos de cura;

(ix) arcar com os custos da Conta Arrecadadora, de titularidade da Securitizadora, que viabilizam a presente Cessão Fiduciária; e

(x) em caso de renúncia e/ou substituição do Banco Depositário, contratar nova instituição financeira para atuar como depositário dos recursos depositados na Conta Arrecadadora, desde que devidamente aprovado pela Securitizadora, em termos e condições condizentes com o presente Contrato.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

8.1. Declarações e Garantias. Em adição às declarações e garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Cedente Fiduciante declara que:

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, à constituição da Cessão Fiduciária e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da emissão das Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(ii) a celebração, os termos e condições deste Contrato, da outorga da Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o seu contrato social; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Cedente Fiduciante seja parte, ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo que possua, com exceção da Cessão Fiduciária ora constituída; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que está sujeita e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete e/ou afete qualquer de seus respectivos ativos;

(iii) é a única e legítima proprietária, possuidora, beneficiária e titular dos Direitos





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E
TUTELAS DE PESSOAS E BENS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PESSOAS JURÍDICAS
SEÇÃO VIRTUAL
COMARCA DO RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Distribuição Vitalício - Oficial Interino

Autenticação: Autenticação a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confere a autenticidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (SUC88017-V7JC), 1 Autenticação ou digitalização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Custeação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 25,73% Receit. do ano inteiro, 19,50% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
13|35

Creditórios Cedidos, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela presente Cessão Fiduciária), não existindo contra a Cedente Fiduciante qualquer ação ou procedimento, judicial, administrativo, arbitral, falimentar ou fiscal, ou, em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental ou de autoridade administrativa competente, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) **(a)** prejudicar ou invalidar esta Cessão Fiduciária, **(b)** causar um Efeito Adverso Relevante e/ou **(c)** comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do objeto social da Cedente Fiduciante;

(iv) os termos deste Contrato não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Cedente Fiduciante, ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(v) este Contrato constitui obrigações legais, válidas, exigíveis e vinculantes da Cedente Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(vi) inexiste a dependência de consentimento, aprovação, autorização ou qualquer outra medida, tampouco notificação, ou declaração ou registro junto a qualquer órgão ou agência governamental ou autoridade administrativa competente ou qualquer outro terceiro, para a autorização, a celebração e o cumprimento do presente Contrato, ou à consumação das operações aqui previstas;

(vii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, consistentes, precisas e corretas na data deste Contrato e não há omissão de qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(viii) a presente Cessão Fiduciária não caracteriza: **(a)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; **(b)** infração ao artigo 286 do Código Civil; **(c)** fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); ou **(d)** fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor; e

(ix) os Direitos Creditórios Cedidos não se qualificam como bens de capital essencial às atividades da Cedente Fiduciante.

7.2. A Cedente Fiduciante declara, ainda, conhecer e aceitar bem como ratifica, todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

7.3. A Cedente Fiduciante compromete-se a notificar imediatamente a Securitizadora, caso quaisquer das declarações acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, conforme aplicável, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomou conhecimento de tal falsidade, incompletude e/ou imprecisão.

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDITOS E
TUTELAS E DOCUMENTOS
SEGUNDO INTERNO
COMARCA DO RIO DO SUL SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Matrícula 108647 - CENSEC 108647

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi exibido e qual constatei a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (1UC89818-IPAM), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,28, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,89% MP, 29,79% Reparo. de atos inatos, 19,86% T.JSC.) - R$ 1,36, Total: R$ 6,82

Dos M, Rio do Sul - 21 de janeiro de 2026

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
14135

9. DESPESAS E TRIBUTOS

9.1. Despesas. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Cedente Fiduciante, pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, em razão deste Contrato — inclusive registro no Cartório de RTD, honorários advocatícios para fins de aditamento ao presente Contrato em caso de eventual necessidade de complemento de garantias, custas e despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos e taxas — será de inteira responsabilidade da Devedora, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

9.2. Reembolsos. Caso o Agente Fiduciário ou Securitizadora arque com qualquer custo ou despesa relacionado ao objeto deste Contrato ou às Obrigações Garantidas, a Devedora deverá reembolsá-lo, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento dos respectivos comprovantes, aplicando-se os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, na hipótese de atraso. Caso a Devedora não realize o reembolso dos valores despendidos dentro do prazo aqui estipulado, a Securitizadora estará autorizada a descontá-las de eventuais recursos existentes da Conta Arrecadadora.

9.3. Tributos. Os tributos incidentes sobre a Cessão Fiduciária ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativos e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, bem como sobre obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser recolhidos pelo respectivo responsável tributário e pagos pelo respectivo contribuinte, de acordo com a legislação aplicável em vigor.

10. PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vigorando a contar da data de sua assinatura, assim permanecendo até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

11. INDENIZAÇÃO

11.1. Obrigação de Indenizar. A Devedora se obriga, sem prejuízo dos poderes, faculdades, pretensões e imunidades assegurados por lei, pela Escritura de Emissão, por este Contrato e/ou pelos demais Documentos da Operação, a indenizar o Agente Fiduciário e a Securitizadora por qualquer prejuízo comprovadamente causado, mediante decisão judicial ou arbitral, causado pela falsidade, incompletude ou imprecisão das declarações ou garantias feitas ou informações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia.

12. COMUNICAÇÕES

12.1. Endereços. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STEPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJQS8019-C4BC): 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC; até 24,42% Assist. Jud. Gratuita; 4,88% MP; 26,73% Ressarc. de atos isentos; 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurer Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurer Machado
Escrevente Substituta



deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Securitizadora
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010
CEP 04538-001, São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado / Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para a Cedente Fiduciante:
GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara do Brito
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

Para a Devedora:
MS INCORPORADORA S/A
Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América
CEP 89160-172
Rio do Sul/SC
At.: Carla Taynara de Brito
E-mail: carla@empreendimentosms.com.br

12.2. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou, quando enviadas por correio eletrônico, na data de confirmação do recebimento eletrônico.

12.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de alteração, sob pena de serem consideradas entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Renúncia. Não se presume à renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio de uma Parte em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará o exercício de tal direito, faculdade ou remédio, ou será interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação, alteração, tramigência, remissão, modificação, redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes ou

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDIÇÕES E
TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
ESPECIAL NOTARIAL
PROTESTO, INTIMAÇÕES E DE
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Tabelionato Notarial - Títulos Judiciais

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser fiel reprodução fiel do documento apresentado que me foi exibido e com o qual confere a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (FUNDAMENTO LEGAL), 1 Autenticação ou declaração - R$ 6,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 25,73% Receita da alta Instância, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 8,62
Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.2. Sucessão. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores e/ou (promissários) cessionários 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.

13.2. Cessão. As Partes obrigam-se a não prometer, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização, por escrito, de outra Parte.

13.4. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições aqui contidas for julgada ilegal, inválida, inexequível ou ineficaz, em qualquer aspecto das leis aplicáveis, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida de possível, produza o mesmo efeito.

13.1. Acordo Integral. Este Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação ao objeto nele previsto.

13.3. Alterações. O presente Contrato apenas será modificado, aditado ou complementado com o consentimento expresso e por escrito das Partes, mediante aprovação prévia em assembleia especial do Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável.

13.2.1. Em regime de exceção à regra de Cláusula 13.6 acima, este Contrato poderá ser alterado, independentemente de deliberação de assembleia especial de Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente: (i) de correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos da Operação, já expressamente permitidas nos termos dos respectivos contratos; (iii) de alterações a este Contrato e/ou aos demais Documentos de Operação, em razão de exigências formuladas por autoridades administrativas; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora.

13.7. Termos Definidos. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas de mercado

Clicksign





OFÍCIO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS E DE TUTELAS

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wisbert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ58021-WW6B), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





de capitais brasileiro.

13.8. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito da Securitizadora de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

13.9. Securitização. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

13.10. Mandato. Como condição do negócio jurídico pactuado, nos termos do presente Contrato, a Cedente Fiduciante deverá outorgar procuração à Securitizadora, de forma idêntica ao modelo previsto no Anexo V deste Contrato ("Procuração").

13.10.1. A Cedente Fiduciante se obriga a manter a Procuração válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

13.11. Assinatura Digital. 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 nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, 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.

13.11.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

13.12. As Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDIÇÕES E TUTELAS, DAS PESSOAS JURÍDICAS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
STEPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO: COMARCA: RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ58022-KE5Z); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta





respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão d assinatura eletrônica na plataforma são legitimadas e possuem poderes expressos para celebra este instrumento.

14. LEGISLAÇÃO E FORO

14.1. O presente Contrato reger-se-á pelas leis brasileiras.

14.2. Fica eleito o foro de Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código do Processo Civil.

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

Clicksign





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PROTESTOS INTERDITI
DECLARAÇÃO
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Bladimir Wichert - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confiro a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (nº259823-QSYJ); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,20; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUNCESC, até 26,42% Assist. Jud. Gratuita 4,88% MP: 26,73% Ressarc. de atos isentos: 19,35% TJSC) - R$ 1,29. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

_____
Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.
Cedente Fiduciante

_____
Nome: Alexandre Melchioretto
CPF: 868.155.479-49

MS INCORPORADORA S/A
Devedora

_____
Nome: Carla Taynara de Brito
CPF: 098.171.639-38





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e cuja conferi a veracidade e cuja fé.

Emolumentos: 1 Selo (#AD39803AAaaCf); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUNESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita 4,88% MP, 26,71% Assoc. de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62

Criciúma - Rio do Sul - 31 de janeiro de 2020

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO DE PROPRIEDADE DA CEDENTE FIDUCIANTE

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Empreendimento Green Coast	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP 89086-790	31.135	CRI Indaial/SC







Natalie Laurel Machado
Escrevente Substituta

ANEXO II
COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

EMPREENDIMENTO	BLOCO	UNIDADE	ADQUIRENTE	CPF/CNPJ	VALOR DE VENDA	DATA DA VENDA	SALDO DEVEDOR
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 104	VILMAR CORDEIRO	768.505.609-72	R$ 179.000,00	30/06/2021	R$ 154.572,95
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 405	LUANA LIERMANN	087.051.179-33	R$ 162.000,00	01/02/2021	R$ 115.232,94
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 602	JOELSON BAUXKUE	003.739.739-77	R$ 166.000,00	04/01/2021	R$ 110.151,90
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 805	JEAN CARLOS OSTI	049.262.019-92	R$ 210.000,00	17/05/2021	R$ 174.533,95
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 806	KAROLINE TERRA DO NASCIMENTO	074.019.899-80	R$ 197.400,00	30/06/2021	R$ 190.132,14
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 708	LARISSA DA ROSA GOLSALVES	043.869.420-17	R$ 208.000,00	27/07/2021	R$ 197.502,10
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 501	I.PC. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	39.888.198/0001-27	R$ 210.120,40	30/11/2021	R$ 181.863,06
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 804	VILMAR VICENTE DA SILVA	023.166.169-09	R$ 216.300,00	26/11/2021	R$ 102.099,13
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 406	EDUARDO FELIZARI	100.420.139-76	R$ 220.500,00	04/02/2022	R$ 193.835,10
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 802	CLEITON MELCHIOR	073.780.149-23	R$ 234.200,25	28/04/2022	R$ 179.200,25









GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 606	HALLA ARQUITETURA EIRELI	25.360.755/0001-28	R$ 228.980,40	29/04/2022	R$ 228.980,40
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 707	HALLA ARQUITETURA EIRELI	25.360.755/0001-28	R$ 230.080,00	29/04/2022	R$ 230.080,00
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 807	MORGANA MALKOVSKI	066.098.329-00	R$ 230.542,63	31/05/2022	R$ 183.096,69
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 402	TAUANA MALKOVSKI RAPCINSKI	087.591.499-30	R$ 226.877,20	28/05/2022	R$ 188.276,12
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 403	MARCOS RIAN DOS SANTOS DE MORAES	114.542.199-71	R$ 226.877,00	19/05/2022	R$ 198.708,61
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 408	DIEGO PETERSON DE SOUZA	057.639.779-20	R$ 226.877,60	01/06/2022	R$ 197.452,67
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 801	MAURO DRISSEN CHEDID	824.603.409-91	R$ 200.000,00	24/06/2022	R$ -
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 504	MARIA CEILA DOS SANTOS	984.155.730-49	R$ 238.689,14	03/07/2022	R$ 230.121,65
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 502	PAOLA GIULINE SIQUEIRA	065.375.049-88	R$ 245.176,72	05/10/2022	R$ 199.872,45
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 108	JEFFERSON PAULINO CAVALCANTE	067.698.363-43	R$ 227.049,12	20/06/2023	R$ 219.313,96
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 507	JP GUINDASTES LTDA	41.632.542/0001-64	R$ 278.421,70	27/06/2023	R$ 262.000,00
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 304	BRUNO ROBERTO FIEDLER	081.691.779-52	R$ 200.000,00	30/09/2023	R$ 185.099,91
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 603	DIOVANI DE JESUS SCHOWANBACH PEIXE	000.170.469-98	R$ 200.000,00	30/09/2023	R$ 177.256,44







Clicksign a26e5205-b711-4329-b198-7d352092f3dc





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
[illegible]

Estado de Santa Catarina
[illegible]
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
[illegible]

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser esta reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (FUCH80271-ZTBR), 1 Microfilmagem ou documentalização - R$ 5,26; 1 153 – R$ 0,19, FRJ (Destinação: 24,43% FUPESC, até 24,43% Assist. Jud. Gratuita, 4,86% MP, 20,73% Ressarc. de atos isentos, 19,95% TJSC.) - R$ 1,20, Total: R$ 6,82.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 601	CRISTIAN RICARDO LOEWEN	005.320.599-56	R$ 200.000,00	30/09/2023	R$ 177.256,44
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 701	LETICIA WILLRICH CORRETORA DE IMOVEIS LTDA	36.515.654/0001-03	R$ 200.000,00	30/09/2023	R$ 178.853,31
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 702	ADRIANO DE SOUZA	040.551.719-00	R$ 200.000,00	30/09/2023	R$ 177.256,44
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 503	LARA DIULLI DALPONTA BERKA	008.715.209-66	R$ 200.000,00	16/10/2023	R$ 203.268,68
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 505	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.320.944/0001-03	R$ 283.342,80	22/12/2023	R$ 283.342,80
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 407	SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA EM RJ	33.320.944/0001-03	R$ 280.201,52	22/12/2023	R$ 280.201,52
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 508	NELSON ANTONIO BAMBINETTI	400.186.109-78	R$ 314.208,35	01/09/2024	R$ 322.131,16
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 604	AGOSTINHA BRACIANI BAMBINETTI	637.258.789-00	R$ 314.208,35	01/09/2024	R$ 322.131,16
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 605	NIVALDO AUGUSTO BAMBINETTI	796.537.409-97	R$ 314.208,35	01/09/2024	R$ 322.131,16
GREEN COAST RESIDENCE	BLOCO A	APARTAMENTO 803	NILSO BRAZ BAMBINETTI	568.275.639-87	R$ 320.409,83	01/09/2024	R$ 326.302,78











Natalia Laurel Machado
Escrevente Substituta





ANEXO III
OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 2.2 deste Contrato, as Debêntures possuem as seguintes características:

(i) Devedora: **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46;

(ii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") na Data de Emissão;

(iii) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 128.800 (cento e vinte e oito mil e oitocentos) Debêntures, sendo **(i)** 41.100 (quarenta e um mil e cem) Debêntures Primeira Série; **(ii)** 33.000 (trinta e três mil) Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) Debêntures Quarta Série, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial;

(iv) Número da Emissão: a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples da Devedora;

(v) Séries: As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo: **(i)** a primeira Série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda Série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; **(iii)** a terceira Série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e **(iv)** a quarta Série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série";

(vi) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de outubro de 2024 ("Data de Emissão");

(vii) Prazo de Vigência e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 16 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série"), **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão o prazo de vencimento de 2.548 (dois mil, quinhentos e





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDIÇÃO E TUTELA
PESSOAS AUSENTES
E DOCUMENTOS
E PROTESTO
RIBEIRÃO
RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Blecharia Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQS58028-LCNR); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,26; 1 ISS - R$ 0,13; FNJ (Deslinação: 24,42% FUPESC: até 24,42% Assist. Jud. Gratuita: 4,88% MP: 26,73% Ressarc. de atos isentos: 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,82.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2026

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



quarenta e oito) dias contados da Data da Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série"); e (h) as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento Quarta Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, a Data de Vencimento Segunda Série e a Data de Vencimento Terceira Série, as "Datas de Vencimento");

(viii) Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.18.1 da Escritura de Emissão,

(ix) Remuneração das Debêntures Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.16.1 da Escritura de Emissão;

(x) Remuneração das Debêntures Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.17.1 da Escritura da Emissão;

(xi) Remuneração das Debêntures Quarta Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Quarta Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados nos termos da Cláusula 8.18.1 da Escritura da Emissão;

(xii) Pagamento da Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura da Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura da Emissão) da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão;

(xiii) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.14.1 da Escritura de Emissão;

(xiv) Amortização Programada: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme os

Clicksign





CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E
TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
PRIMEIRO INTERDITO
DÉCIMA OITAVA
SOMBRIO - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Alexandre Wallace - Oficial Interino

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que contém a mesmidade e fé de fé.
Emolumentos: 1 Selo (HJK28036-SFVW), 1 Autenticação ou documentoscópio - R$ 5,28, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 20,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,58% MP, 20,73% Fiscaliz. do atos Inertes, 10,58% TJSC.) - R$ 1,21. Total: R$ 6,62
Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento, conforme fórmula prevista na Cláusula 8.20 da Escritura de Emissão ("Amortização Programada");

(xv) Amortização Extraordinária Obrigatória: nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão e, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão) e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes (conforme definido na Escritura de Emissão) serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: **(i)** durante o ano de 2025, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(ii)** durante o ano de 2026, 65% (sessenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; **(iii)** durante o ano de 2027, 70% (setenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2027; **(iv)** durante o ano de 2028, 75% (setenta e cinco por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, até 31 de dezembro de 2028; e **(v)** durante o ano de 2029, 100% (cem por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Obrigatória");

(xvi) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias nos termos da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");

(xvii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), a qualquer tempo, a contar da Data de Emissão, desde que observado o disposto na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão;

(xviii) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: A Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos previstos na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão;

(xix) Resgate Antecipado Obrigatório: A Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório total das Debêntures no caso em que a Amortização Extraordinária Obrigatória





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE ATIBAIA/SP
TUTELA DAS PESSOAS JURÍDICAS DE ATIBAIA/SP
TÍTULOS E DOCUMENTOS
SITUADAS NA COMARCA DE RIO DO SUL - SC
OFICIAL INTERINA
COMARCA RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephania Wuhart - Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado, o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ58033-BG01); 1 Materialização ou dematerialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2026.

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta





(conforme definido abaixo) seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valo Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série ("Resgate Antecipado Obrigatório" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total, e o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, "Resgate Antecipado"), nos termos previstos na Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão;

(xx) Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures serão vinculadas à emissão dos CRI da Securitizadora, sendo certo que os CRI refletirão os termos e condições dos Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura de Emissão) representados pelas CCI (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão. Os CRI serão objeto de Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes; e

(xxi) Demais Características das Debêntures: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada nesta data.





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL: STEPHANIE WICHERT
COMARCA - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ58031-IICZ); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC até 24,42% Assist. Jurid. Gratuita, 4,88% MP, 28,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025.

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



ANEXO IV
MINUTA DE ADITAMENTO AO CONTRATO

ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Cedente Fiduciante");

MS INCORPORADORA S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.289.609/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente Fiduciante e a Devedora, são doravante referidas como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) as Partes celebraram, em 23 de outubro de 2024, o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato" ou "Contrato de Cessão Fiduciária"), pelo qual a Cedente Fiduciante cedeu fiduciariamente à Securitizadora o domínio resolúvel e posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de Contratos de Compra e Venda das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante ("Direitos Creditórios Cedidos"), de acordo com os termos e condições estabelecidos no Contrato;

(ii) nos termos do Contrato, a Cedente Fiduciante deve ceder fiduciariamente quaisquer novos direitos creditórios que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante relativamente às Unidades (conforme definido no Contrato), em razão da celebração de Contratos de Compra e Venda, bem como atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda, em caso de distrato de referidos instrumentos;





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS, DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STEPHANIE WICHERT
OFICIALA INTERINA
MUNICÍPIO: COMARCA: RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQS8032-0945): 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita: 4,66% MP; 26,73%. Ressarc. de atos isentos: 18,55% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





CIVIL

(iii) as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária; e

(iv) exceto quando de outra forma previsto neste Aditamento, adotam-se para fins deste Aditamento as definições constantes do Contrato e demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" ("Aditamento"), o qual é regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. Por meio deste Aditamento e nos termos do Contrato, as Partes resolvem aditar o Contrato com a finalidade de atualizar a relação dos Contratos de Compra e Venda objeto da Cessão Fiduciária, constante do Anexo II ao Contrato.

1.1. A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos inclui **(i)** o direito de receber integralmente o valor representado pelos Direitos Creditórios Cedidos, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou de demais encargos remuneratórios e/ou moratórios porventura incidentes; **(ii)** o direito de ação e o de protesto em face dos Adquirentes para exigir o cumprimento da obrigação de pagar representada pelos Direitos Creditórios Cedidos ou visando a resguardar direito da Securitizadora; **(iii)** as garantias eventualmente existentes em relação aos Direitos Creditórios Cedidos; e **(iv)** os direitos potestativos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos.

2. Em decorrência da alteração mencionada acima, o Anexo II do Contrato passa a viger com a redação do Anexo A a este Aditamento.

3. A Cedente Fiduciante deverá entregar uma via ou uma cópia autenticada de cada Contrato de Compra e Venda das Unidades, representativa dos Direitos Creditórios Cedidos à Securitizadora ou a quem essa indicar, para fins de cobrança, ajuizamento de ação, apresentação de defesa ou recurso relativamente a quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da solicitação feita nesse sentido, ou ainda, em prazo menor, se assim for solicitado, se possível.

4. Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Cedente Fiduciante obriga-se a comunicar os Adquirentes das Unidades que ainda não constavam da última relação de Direitos Creditórios Cedidos sobre a presente Cessão Fiduciária informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Compra e Venda deverão ser realizados na Conta Arrecadadora, incluindo uma observação nos Boletos de Cobrança com a seguinte redação: "*Os direitos creditórios decorrentes do presente boleto foram cedidos à Canal Companhia de Securitização*". A Cedente Fiduciante deverá enviar aos Adquirentes que ainda não constavam da última relação de Direitos Creditórios Cedidos, por mala direta ao e-mail e/ou telefone cadastrado, os referidos





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS, PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STEPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO E COMARCA RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJQ58033-UDHB), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29, 1 ISS - R$ 0,13, FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Ressarc. de atos isentos, 19,55% TJSC.) - R$ 1,20. Total: R$ 8,62.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025.

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





Boletos de Cobrança contendo as informações da notificação aqui descrita, dentro de 5 Dias Úteis contados desta data.

4.1. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de cada Boleto de Cobrança, a Cedente Fiduciante deverá fornecer à Securitizadora comprovante do seu recebimento pelos Adquirentes.

5. A Cessão Fiduciária é ora ratificada e o presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente a cláusula de arrependimento, e obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

6. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

7. Este Aditamento é parte integrante do Contrato de Cessão Fiduciária para todos os fins e efeitos.

8. A Cedente Fiduciante deverá, às suas expensas, protocolar este Aditamento para averbação, conforme o caso, no Cartório de RTD (conforme definido no Contrato), bem como cumprir todas as exigências eventualmente apresentadas nos prazos estabelecidos pelos respectivos cartórios, encaminhando documento comprobatório do efetivo registro deste Aditamento, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste instrumento, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em uma via digital.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Madeira Weber - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que conferi a veracidade e dou fé.
Emolumentos: 1 Selo (HU29803A-7YWI). 1 Materialização do desmaterialização - R$ 5,26; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Desoneração: 24,42% FUNESC: s/d 24,42% Assist. Jud. Gratuita 4,89% MP: 26,73% Recisão: de atos isentos, VR 50% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,60.
Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

ANEXO A
AO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CEDIDOS

Empreendimento	Unidade	Adquirente	CPF	Valor de Venda	Data da Venda	Saldo Devedor
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]











OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

Estado de Santa Catarina

Município e Comarca de Rio do Sul

Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul

Interessados diversos - Ofício/Diverso

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado e que confere a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJ25835-3001); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 0,29; 1 ISS - R$ 0,01; FRJ (Destinação: 24,42% FUNPESC, 24,42% Assoc. Just. Gratuita, 4,88% APP, 26,78% Próprio); 06 atos isentos - 19,55% TJSC (- R$ 1,26); Total: R$ 6,82

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Nathalia Laurel Machado
Escrevente Substituta

Nathália Laurel Machado
Escrevente Substituta





CIVIL

ANEXO V

MANDATO

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.434.138/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Outorgante") por este ato, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, na máxima extensão permitida pela lei, para praticar e executar todos e quaisquer atos e tomar quaisquer medidas, sejam quais forem, necessários ou convenientes, com relação ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Outorgante e a Outorgada, datado de 23 de outubro de 2024 ("Contrato"), para:

(i) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os atos necessários à constituição da garantia, à regularização e ao registro do Contrato com a finalidade de fazer constar o ônus constituído, podendo, inclusive, enviar, em nome da Outorgante, as Notificações aos Adquirentes (conforme definidos no Contrato) nos termos previstos no Contrato, e incluindo, sem limitação, obter registros e/ ou averbações aplicáveis, assinar formulários, fazer requerimentos, apresentar petições, retirar formulários de exigência e atos registrados, bem como quaisquer outros atos de aperfeiçoamento previstos no Contrato, preservar a eficácia do Contrato;

(ii) firmar, em nome da Outorgante, os aditamentos ao Contrato, conforme minuta constante do seu Anexo IV, com a finalidade de atualização do Anexo II para inclusão dos novos Contratos de Compra e Venda que venham a ser celebrados, nas hipóteses previstas no Contrato, incluindo todos os poderes necessários para, após o prazo previsto no Contrato, fazer tudo que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato, inclusive promovendo o registro de referidos aditamentos, conforme necessário;

(iii) praticar qualquer ato (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) e firmar qualquer instrumento compatível com os termos do Contrato e em relação aos Direitos Creditórios Cedidos;

(iv) praticar todos os atos necessários para a preservação do Contrato, bem como da situação da garantia nele constituída, como direito de garantia de primeiro grau válido, exequível e devidamente formalizado;





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE ALTERIDADE E 4
TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stephanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HJOS86036-NDEC); 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC até 24,42% Assist. Jud. Gratuita, 4,88% MP, 26,73% Resseri; de atos isentos, 19,55% TJSC) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





(v) praticar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, todos os at necessários à transferência da propriedade plena dos Direitos Creditórios Cedidos em caso de excussão da garantia, nas hipóteses e na forma do Contrato, conduzir os procedimentos de excussão de garantias, conforme previstos no Contrato, podendo praticar todos os atos previstos no Contrato para excutir a garantia nele prevista, bem como firmar, se necessário, quaisquer documentos;

(vi) cobrar, receber, vender ou permitir a venda, ceder, transferir, alienar ou de outra forma dispor, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Direitos Creditórios Cedidos, por meio de venda pública ou privada, pelos preços, termos e condições que venha a entender adequados, independentemente de avaliação (prévia ou não), notificação judicial ou extrajudicial, em conformidade com o disposto em lei;

(vii) receber o produto da execução da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como dar e receber quitação em nome da Outorgante;

(viii) firmar todos e quaisquer outros instrumentos e praticar todos os atos (inclusive atos perante qualquer terceiro ou qualquer órgão público) necessários para excutir, constituir, conservar, formalizar ou validar as garantias, bem como aditar o Contrato para tais fins, nos estrito termos permitidos no Contrato, conforme aplicável;

(ix) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Direitos Creditórios Cedidos, conforme aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;

(x) representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registro, para os propósitos dos poderes aqui outorgados;

(xi) receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos, incluindo seus rendimentos, bem como praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários para esse fim;

(xii) movimentar a Conta Arrecadadora, para os fins dos termos e das condições estabelecidos no Contrato, na Escritura de Emissão, no Contrato de Banco Depositário e nos demais Documentos da Operação;





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDIÇÕES E
TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OUTRAS INCHEM?
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO: CORUPÁ - RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Adelaine Weihert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual confiro a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUCH8037-NMDW). 1 Marca/Validação ou reconhecimento - R$ 5,28; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC, até 34,42% Assist. Jud. Gratuita 4,89% MP, 36,75% Besteri, os anos santos, 19,50% TJSC) - R$ 1,20. Total: R$ 6,62

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2020

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
RPNIT
RTD
RPJ
34135

(xiii) reter e utilizar os saldos credores da Conta Arrecadadora, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, para amortizar e/ou liquidar as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato, praticando todos os atos e assinando todos os documentos necessários para tanto; e

(xiv) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, exclusivamente para fins de registro em cartórios ou representação perante autoridade administrativa competente, ou ainda para atos necessários à excussão da garantia, que poderá ser substabelecido, sem reserva, para escritórios de advocacia, no todo ou em parte, com ou sem reserva, pela Outorgada, bem como revogar o substabelecimento.

Os termos em letra maiúscula ora empregados, sem definição no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato. A presente procuração: **(a)** é outorgada de forma irrevogável e irretratável; **(b)** destina-se ao atendimento exclusivo das obrigações previstas no Contrato, relativamente aos procedimentos de registro de garantia e/ou excussão da garantia, em conformidade com artigo 684 do Código Civil; e **(c)** é válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.

Nome: [=]	Nome: [=]
Cargo: [=]	Cargo: [=]





OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STEPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO E COMARCA RIO DO SUL - SC

Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Rio do Sul
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert - Oficial Interina

Autenticação: Autentico a presente cópia reprográfica por ser uma reprodução fiel do documento eletrônico que me foi enviado o qual conferi a veracidade e dou fé.

Emolumentos: 1 Selo (HUQ58038-K0YX), 1 Materialização ou desmaterialização - R$ 5,29; 1 ISS - R$ 0,13; FRJ (Destinação: 24,42% FUPESC; até 24,42% Assist. Jud. Gratuita; 4,88% MP; 26,73% Ressarc. de atos isentos; 19,55% TJSC.) - R$ 1,20; Total: R$ 6,62.

Dou fé. Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BR
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO DO SUL
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert
Oficial Interina

CERTIDÃO DE MATERIALIZAÇÃO

Certifico que nesta data materializei o seguinte documento: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, em que é parte GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA., MS INCORPORADORA S/A., CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, contendo o total de 34 páginas, o qual consta assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Alexandre Melchioretto, Carla Taynara de Brito, em data de 13/01/2025. Esta certidão é parte integrante e inseparável do documento acima descrito, nos termos do art. 209, § 1º, III, do Provimento 149/2023.

O referido é verdade e dou fé.
Rio do Sul - SC, 21 de janeiro de 2025.

Natália Lauret Machado
Escrevente Substituta

Natália Laurat Machado
Escrevente Substituta

OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STÉPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC





Estado de Santa Catarina
Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio do Sul
Stéphanie Wichert – Oficial Interina
Al. Aristiliano Ramos, 42, Sala 101, Centro, Rio do Sul - SC, 89160-149 - (47)
3521-0410 - registrocivilriodosul@gmail.com

8ª AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE TÍT. E DOC.

Protocolo: 051924 Data: 21/01/2025 Livro: A-0035 Folha: 227
Registro: 048678 Data: 21/01/2025 Livro: B-444 Folha: 255

Qualidade: Integral | Natureza: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS
Apresentante: MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S A

Emolumentos: Averbação: R$ 179,10; Fis.: R$ 33,36; Arquivamento: R$ 16,68; ISS: R$ [illegible]
ERJ - Total: R$ 192,78 - Recibo nº: 139337

Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - HJQ58099-BW8I
Confira os dados do ato em http://selo.tjsc.jus.br/

OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS, DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
STÉPHANIE WICHERT
OFICIAL INTERINA
MUNICÍPIO - COMARCA - RIO DO SUL - SC

Dou fé, Rio do Sul - 21 de janeiro de 2025
Natália Laurel Machado - Escrevente Substituta

Natália Laurel Machado
Escrevente Substituta



ANEXO XXII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E SEUS ADITAMENTOS



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

e, na qualidade de instituição custodiante e registradora, nomeado nos termos do artigo 18 § 4º e 19, inciso II, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931"):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante").

RESOLVEM, neste ato, celebrar este *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão de CCI:

"Agente Fiduciário dos CRI":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária MS Easy Up, a Alienação Fiduciária MS Incorporadora, a Alienação Fiduciária Green Coast e a Alienação Fiduciária MS Perequê;
"Alienação Fiduciária Green Coast"	Significa a garantia de alienação fiduciária do Imóvel Green Coast e das Unidades Green Coast, outorgada pela Green Coast em benefício da Securitizadora, com a interveniência da Devedora, nos termos da Escritura Pública Green Coast;

DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

"Alienação Fiduciária MS Easy Up"	Significa a alienação fiduciária do Imóvel MS Easy Up e das Unidades MS Easy Up, outorgada pela MS Easy Up em benefício da Securitizadora, com a interveniência da Devedora, nos termos da Escritura Pública MS Easy Up;
"Alienação Fiduciária MS Incorporadora"	Significa a garantia de alienação fiduciária dos Imóveis MS Incorporadora e das Unidades MS Incorporadora, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora, nos termos da Escritura Pública MS Incorporadora;
"Alienação Fiduciária MS Perequê"	Significa a garantia de alienação fiduciária do Imóvel MS Perequê e das Unidades MS Perequê, outorgada pela MS Perequê em benefício da Securitizadora, com a interveniência da Devedora, nos termos da Escritura Pública MS Perequê;
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária de 100% das quotas das SPEs, outorgada pela Devedora e pela MS Empreendimentos em benefício da Securitizadora, nos termos da Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
"Autoridade":	significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;
"B3":	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil;
"CCI":	Em conjunto, a CCI Primeira Série, a CCI Segunda Série, a CCI Terceira Série, e a CCI Quarta Série;
"CCI Primeira Série":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 01, com garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931;



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

"CCI Segunda Série":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 02, com garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931;
"CCI Terceira Série":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 03, com garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931;
"CCI Quarta Série":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 04, com garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931;
"Cessão Fiduciária"	significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária Emissora, Cessão Fiduciária Green Coast, a Cessão Fiduciária MS Perequê, a Cessão Fiduciária MS Easy Up;
"Cessão Fiduciária Emissora":	significa a garantia de cessão fiduciária, a ser constituída pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, sobre os Direitos Creditórios Cedidos Emissora, conforme definido na Escritura de Emissão, decorrentes da venda das Unidades Emissora, conforme definido na Escritura de Emissão, identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Unidades Emissora, conforme definido na Escritura de Emissão, e previsto na Cláusula 8.32 da Escritura de Emissão;
"Cessão Fiduciária Green Coast":	significa a garantia de cessão fiduciária, a ser constituída pela Green Coast, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, sobre os Direitos Creditórios Cedidos Green Coast, conforme definido na Escritura de Emissão, decorrentes da venda das Unidades Green Coast, conforme definido na Escritura de Emissão, identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Unidades Green Coast, conforme definido na Escritura de Emissão, e previsto na Cláusula 8.32 da Escritura de Emissão;
"Cessão Fiduciária MS Easy Up":	significa a garantia de cessão fiduciária, a ser constituída pela MS Easy Up, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, sobre os Direitos Creditórios Cedidos MS Easy Up, conforme definido na Escritura de Emissão, decorrentes da venda das Unidades MS Easy Up, conforme definido na Escritura de Emissão, identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Unidades MS Easy Up, conforme definido na Escritura de Emissão, e previsto na Cláusula 8.32 do Escritura de Emissão;



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

"Cessão Fiduciária MS Perequê":	significa a garantia de cessão fiduciária, a ser constituída pela MS Perequê, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, sobre os Direitos Creditórios Cedidos MS Perequê, conforme definido na Escritura de Emissão, decorrentes da venda das Unidades MS Perequê, conforme definido na Escritura de Emissão, identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Unidades MS Perequê, conforme definido na Escritura de Emissão, e previsto na Cláusula 8.32 do Escritura de Emissão;
"Código de Processo Civil":	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substitui-la;
"Conta do Patrimônio Separado":	significa a conta corrente nº 97906-5, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S/A (341), de titularidade da Securitizadora e vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
"CNPJ/MF":	significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Participações Societárias em Garantia"*, celebrado nesta data, entre a Devedora e a MS Empreendimentos, a Securitizadora e as SPEs, na qualidade de intervenientes anuentes, cujo objeto principal é a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas das SPEs em favor da Securitizadora para garantia das Obrigações Garantidas;
"Contratos de Cessão Fiduciária":	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up, o Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora, o Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast e o Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê;
"Contrato de Cessão Fiduciária MS Incorporadora":	Significa o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças"*, nos moldes previstos no Anexo IX da Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
"Contrato de Cessão Fiduciária Green Coast":	Significa o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças"*, nos moldes previstos no Anexo XI da



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
"Contrato de Cessão Fiduciária MS Easy Up":	Significa o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre a MS Easy Up e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
"Contrato de Cessão Fiduciária MS Perequê":	Significa o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças"*, nos moldes previstos no Anexo X da Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado entre a MS Perequê e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
"Contrato de Custodiante e Registrador":	significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*", celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931;
"Instrumentos de Garantia":	Significa, em conjunto, os Contratos de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis, e seus eventuais aditamentos;
"CPF/MF":	significa o Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
"Créditos Imobiliários":	significa, em conjunto, os Créditos Imobiliários Primeira Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série, os Créditos Imobiliários Terceira Série e os os Créditos Imobiliários Quarta Série;
"Créditos Imobiliários Primeira Série":	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Primeira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Primeira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
"Créditos Imobiliários Segunda Série":	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Segunda Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas,



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Segunda Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
"Créditos Imobiliários Terceira Série":	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Terceira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Terceira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
"Créditos Imobiliários Quarta Série":	Significa todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures Quarta Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures Quarta Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
"CRI":	Significa os CRI Primeira Série, os CRI Segunda Série, os CRI Terceira Série e os CRI Quarta Série;
"CRI Primeira Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;
"CRI Segunda Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;
"CRI Terceira Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;
"CRI Quarta Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) Série da 120ª (centésima vigésima) emissão da Securitizadora, regulados pelo presente Termo de Securitização, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430;
"Instituição Custodiante":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Debêntures":	significam, em conjunto, as Debêntures Primeira Série, as Debêntures Segunda Série, as Debêntures Terceira Série e as Debêntures Quarta;
"Debêntures Primeira Série":	Significa as 41.100 (quarenta e um mil e cem) debêntures nominativas e escriturais, em primeira série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), na sua data de emissão;
"Debêntures Segunda Série":	Significa as 33.000 (trinta e três mil) debêntures nominativas e escriturais, em segunda série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), na sua data de emissão;
"Debêntures Terceira Série":	Significa as 30.000 (trinta mil) debêntures nominativas e escriturais, em terceira série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na sua data de emissão;
"Debêntures Quarta	Significa as 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) debêntures



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

Série":	nominativas e escriturais, em quarta série, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio da Escritura de Emissão, com valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais), na sua data de emissão;
"Devedora"	A **MS INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.289.609/0001-46;
"Dia Útil":	Significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
"Documentos da Operação":	Significam, em conjunto, **(i)** o Termo de Securitização; **(ii)** o documento de aceitação da Oferta; **(iii)** os Instrumentos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização); **(iv)** as Escrituras de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); **(v)** a Escritura de Emissão; **(vi)** o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;
"Emissora" ou "Securitizadora":	A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada;
"Empreendimentos Imobiliários":	Significam os empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos no Anexo I a Escritura de Emissão;



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

"Escritura de Emissão":	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*" celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora, entre outras partes;
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, e seus respectivos aditamentos;
"Escritura Pública Green Coast":	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a Green Coast e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária Green Coast;
"Escritura Pública Imóvel MS Easy Up":	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a MS Easy Up e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária MS Easy UP;
"Escritura Pública MS Incorporadora":	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a Devedora e a Securitizadora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária MS Incorporadora;
"Escritura Pública Imóvel MS Perequê":	Significa a escritura pública a ser celebrada entre a MS Perequê e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, tendo por objeto a Alienação Fiduciária MS Perequê;
"Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significam, em conjunto, a Escritura Pública MS Easy Up, a Escritura Pública MS Incorporadora, a Escritura Pública Green Coast, e a Escritura Pública MS Perequê;
"Fiança":	Significa a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, por meio de sua assinatura na Escritura de Emissão, nos termos e condições ali previstos;
"Fiadores":	Significa, em conjunto, Fiadores Pessoas Físicas e Fiadores Pessoas Jurídicas;
"Fiadores Pessoas Físicas":	Significa, em conjunto, o **ALEXANDRE MELCHIORETTO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Elane da Silva Melchioretto, empresário, portador da



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	Cédula de Identidade (RG) nº 2254779, inscrito no CPF/MF sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Rua Petro Moretto, nº 156, Centro, CEP 89160-013; a **DANIELA MELCHIORETTO**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3164571, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na cidade de Itu, estado de São Paulo, na Alameda Serra do Japi, nº 52, Condomínio Village Castelano, Parque Village Castelo, CEP 13308-564; e o **MARCOS MELCHIORETTO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2259860, inscrito no CPF/MF sob o nº 970.159.629-34, com endereço na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 3614, nº 10, Centro, CEP 88330-242;
"Fiadores Pessoas Jurídicas":	Significa em conjunto, a **AGBEM INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 07, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.989.109/0001-88; a **MEL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.926.214/0001-10; e a **DAN PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua Vinte e Um de Abril, nº 101, Itoupava Norte, CEP 89053-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.923.815/0001-79;
"Garantias":	significa, em conjunto, as Garantias Reais e a Fiança;
"Garantias Reais":	significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas;
"Green Coast":	significa **GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 09, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.434.138/0001-46;
"IBGE":	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

"Imóveis":	Significa, em conjunto, o Imóvel MS Easy Up, os Imóveis MS Incorporadora, o Imóvel Green Coast e o Imóvel MS Perequê;
"Imóvel Green Coast":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 31.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial, estado de Santa Catarina;
"Imóvel MS Easy Up":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 42.014 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, estado de Santa Catarina;
"Imóveis MS Incorporadora":	Significa, em conjunto, os imóveis compostos pelas matrículas: (i) 7.437 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes, estado de Santa Catarina; (ii) 18.922 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; (iii) 63.550 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, estado de Santa Catarina; e (iv) 25.277 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, estado de Santa Catarina;
"Imóvel MS Perequê":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 19.028 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, estado de Santa Catarina;
"IPCA":	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE;
"Lei nº 9.514":	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 10.931":	significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 14.430":	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
"MS Easy Up"	A **MS EASY UP HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.058.226/0001-44;
"MS Empreendimentos":	A **MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de

DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 01, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.195.695/0001-51;
"MS Perequê":	A **MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio do Sul, estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 06, Jardim América, CEP 89160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.298.161/0001-98;
"Obrigações Garantidas":	Significa a obrigação ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures e dos CRI, em virtude do Regime Fiduciário, abrangendo a sua amortização, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito;
"Partes":	Significa, em conjunto, a Emissora e a Instituição Custodiante;
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
"Sistema de Negociação":	Significa a B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI;
"SPEs":	Significa, em conjunto, a Green Coast, a MS Perequê e a MS Easy Up;
"Termo de Securitização":	significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de*



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de agente fiduciário da emissão de CRI e representante dos Titulares de CRI;
"Titular das CCI":	Significa o titular da respectivas CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;
"Titulares dos CRI":	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI;
"Unidades":	Significa, em conjunto, as Unidades MS Easy Up, as Unidades MS Incorporadora, as Unidades Green Coast e as Unidades MS Perequê;
"Unidades Green Coast":	Significa determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel Green Coast;
"Unidades MS Easy Up":	Significa as unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel MS Easy Up;
"Unidades MS Incorporadora":	Significa determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário nos Imóveis MS Incorporadora;
"Unidades MS Perequê":	Significa determinadas unidades imobiliárias autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário no Imóvel MS Perequê;

2. OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2.1. Emissão das CCI: O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI é a emissão das CCI, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor da Emissão: as CCI serão emitidas, conforme identificadas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI, correspondendo ao valor total de R$ 128.800.000,00 (cento e vinte oito milhões e oitocentos mil reais), sendo **(i)** R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais) correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures Primeira Série;



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

(ii) 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures Segunda Série; **(iii)** 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures Terceira Série; e **(iv)** 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais) correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures Quarta Série, conforme apurado nesta data.

3.2. Quantidade de Títulos: são emitidas 04 (quatro) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.

3.3. Forma: as CCI serão emitidas com garantia real, sob a forma escritural, e a Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4. Série e Número: A emissão das CCI é realizada em série única, representando a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures.

3.5. Sistema de Negociação: As CCI serão registradas para negociação no Sistema de Negociação. Toda e qualquer cessão ou alienação das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio de tal Sistema de Negociação. A cessão das CCI implica automática transmissão dos direitos e obrigações delas decorrentes ao cessionário das CCI, bem como de quaisquer acessórios, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e em lei, conforme aplicável.

3.6. Custódia das CCI: Neste ato, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931, a Emissora nomeia a Instituição Custodiante para custódia de 1 (uma) via assinada de forma digital da Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de assinatura desta e previamente ao registro das CCI no Sistema de Negociação. Adicionalmente, a Emissora disponibilizará 1 (uma) cópia digitalizada da Escritura de Emissão devidamente assinada pelas Partes à Instituição Custodiante.

3.6.1. A Instituição Custodiante será responsável: **(i)** pela custódia de uma via assinada de forma digital da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os dados e informações necessários ao lançamento destes no Sistema de Negociação.

3.6.2. A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, mas será, entretanto, responsável por acompanhar e informar, quando solicitado, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular das CCI à Instituição Custodiante, a titularidade das CCI ora emitidas. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada, em virtude de atrasos na disponibilização pela B3, gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.6.3. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de

veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora e/ou da Devedora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora e/ou pela Devedora ou por terceiros a seu pedido para basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, obrigada a efetuar a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, tampouco será responsável pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável existente.

3.6.4. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.6.5.2 abaixo, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

3.6.5. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, independentemente de anuência da Instituição Custodiante.

3.6.5.1. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá comunicar a Instituição Custodiante acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.6.5.2. O Titular das CCI deverá requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de eventuais demandas, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos incorridos, pela Instituição Custodiante, em decorrência de ato lesivo à presente Emissão, às expensas da Devedora.

3.6.5.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI e na legislação vigente aplicável, são obrigações da Instituição Custodiante:

(a) prestar os serviços de registro das CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, os quais incluem o acompanhamento mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular das CCI à Instituição Custodiante, transferência/depósito das CCI na conta da Emissora ou de quem este indicar, e retirada junto à B3 mediante solicitação da Emissora e/ou credor das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI;

(b) efetuar o registro das CCI na B3, de acordo com os procedimentos por esta definidos; e

(c) prestar os serviços de registro das CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, os quais incluem o acompanhamento, transferência, bloqueio (vinculação) e a retirada junto à B3, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI.



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

3.6.5.4. Na hipótese de a Instituição Custodiante vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de custódia de cédula de crédito imobiliário perante a B3, a Securitizadora, após a cessão dos Créditos Imobiliários, contratará novo custodiante no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, conforme previsto no regulamento da B3.

3.7. Prazo e Data de Vencimento: As CCI terão os prazos e vencimentos finais indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários neste ato representados pelas CCI constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora, de acordo com as liberações efetuadas e conforme disposto no Escritura de Emissão, e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Securitizadora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784, XII do Código de Processo Civil.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão, conforme descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Multas: As multas moratórias referentes às obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários e, por consequência, às CCI, são aquelas discriminadas na Escritura de Emissão, conforme descritas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.11. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários e, por consequência, as CCI, serão pagos, pela Devedora, a partir da data de assinatura da Escritura de Emissão, diretamente à Securitizadora na qualidade de administradora do patrimônio separado na Conta do Patrimônio Separado.

3.12. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas na Escritura de Emissão.

3.13. Securitização: As CCI serão vinculada à emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.

4. GARANTIAS

4.1. Emissão Com Garantia Real: As CCI serão emitidas com garantia real, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, conforme descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

4.2. A Devedora se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a averbar a emissão das CCI na matrícula dos Imóveis, juntamente e no prazo previsto nas Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária de Imóveis para o registro da referida Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis.

DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

4.3. A Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante cópias dos comprovantes dos registros e averbações descritos na cláusula acima, assim como quaisquer outras informações que lhe venham a ser solicitadas pela Instituição Custodiante.

4.4. Enquanto as informações necessárias ao registro, depósito e/ou aditamento das CCI na B3 não forem fornecidas pela Emissora à Instituição Custodiante, esta ficará isenta de sua responsabilidade junto ao sistema da B3.

4.5. Na hipótese de inadimplemento, pela Devedora, de quaisquer de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, sem prejuízo de demais instrumentos que venham a ser celebrados no âmbito da operação, a decisão, forma e procedimentos da execução, ou não, das respectivas garantias caberá ao Titular das CCI. A Instituição Custodiante não será responsável pela execução das Garantias.

5. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DAS CCI

5.1. Formalização da Cessão: Quando da subscrição ou negociação das CCI, a Emissora ou o Titular das CCI, conforme o caso, cederá ao novo Titular das CCI, e este adquirirá da Emissora ou do Titular das CCI, conforme o caso, os correspondentes Créditos Imobiliários formalizando-se tal cessão, obrigatoriamente, por meio da B3, nos termos do artigo 22 da Lei nº 10.931, sem prejuízo das demais exigências que venham a ser pactuadas entre tais partes.

5.2. Comunicação da transferência de titularidade das CCI: A transferência de titularidade das CCI deverá ser comunicada pelo antigo Titular das CCI à Instituição Custodiante e à Emissora e eventuais sucessores e cessionários, conforme o caso, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

5.3. Abrangência da Cessão: A cessão das CCI abrange os Créditos Imobiliários, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias e acessórios dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

6. DESPESAS E TRIBUTOS

6.1. Despesas Relacionadas à Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia, registro, implantação e utilização mensal do Sistema de Negociação, e aos honorários da Instituição Custodiante, serão pagas pela Securitizadora, às expensas da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, devendo esta reembolsar a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de apresentação de solicitação pela Securitizadora à Devedora.

6.1.1. A Instituição Custodiante fará jus às remunerações conforme previstas no Contrato de Custodiante e Registrador.

6.1.2. A remuneração da Instituição Custodiante 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 Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com a B3 e/ou 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 de CRI.

6.2. Despesas Relacionadas às Debêntures e aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes às Debêntures e aos Créditos Imobiliários, tais como aditamentos, registros, cobrança, realização, administração, liquidação das Debêntures e/ou dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade do Titular das CCI, e, no caso de sua vinculação à emissão dos CRI, do patrimônio separado da emissão dos respectivo CRI.

6.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

7. DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

7.1. Declaração da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante declara que se encontra devidamente habilitada junto à B3 para prestar os serviços de custódia das CCI, nos termos do regulamento da B3.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de CCI. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio de uma Parte em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará o exercício de tal direito, faculdade ou remédio, ou será interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação, alteração, transigência, remissão, modificação, redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.2. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja julgada ilegal, inválida, inexequível ou ineficaz, em qualquer aspecto das leis aplicáveis, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a

substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

8.3. Alterações. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio, incluindo aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, assinado por todas as Partes, mediante aprovação prévia pelos Titulares dos CRI em assembleia especial de Titulares dos CRI.

8.3.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre: **(i)** da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** de alterações a esta Escritura de Emissão de CCI, à Escritura de Emissão, aos Instrumentos de Garantia e/ou demais Documentos da Operação, já expressamente permitidas nos termos dos respectivos instrumentos; **(iii)** de alterações a esta Escritura de Emissão de CCI, à Escritura de Emissão, aos Instrumentos de Garantia e/ou demais Documentos da Operação, em razão de exigências formuladas por qualquer Autoridade; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora.

8.4. Termos Definidos. As palavras e os termos constantes da Escritura de Emissão de CCI, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da Escritura de Emissão de CCI, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

8.5. LGPD. Nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), as Partes e seus representantes legais, desde já autorizam mútua e expressamente o tratamento de dados pessoais fornecidos por qualquer delas no âmbito da Escritura de Emissão de CCI, assim como autorizam a outra Parte a fornecer seus dados à terceiros, sejam pessoas físicas, jurídicas, órgãos públicos ou privados, desde que legalmente necessário para cumprimento das cláusulas e condições da Escritura de Emissão de CCI.

8.6. Assinatura Digital. 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 nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, 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.



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

8.6.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo art. 10 de Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo em vigor no Brasil., em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

8.7. As Partes declaram que a Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de documentos que compõe a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

8.8. As Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.

9. LEGISLAÇÃO E FORO

9.1. A presente Escritura de Emissão de CCI reger-se-á pelas leis brasileiras.

9.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando a Emissora a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

9.3. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.







DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

São Paulo/SP, 23 de outubro de 2024.

[Assinaturas na próxima página]

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]





DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

(PÁGINA DE ASSINATURAS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL).

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora



_____
Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante



_____
Nome: Vitória Guimarães Havir
Cargo: Procuradora



_____
Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
Cargo: Procurador



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

ANEXO I

Características dos Créditos Imobiliários – CCI Primeira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024**			
SÉRIE	1	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			**INTEGRAL**
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MS INCORPORADORA S/A**							
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais).							
TÍTULO: 41.100 (quarenta e um mil e cem) debêntures da primeira série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora ("Debêntures Primeira Série").							
DESCRIÇÃO: as Debêntures Primeira Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente).							
5.1. IMÓVEIS LASTRO							



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

Empreendimentos Imobiliários	**Cartório**	**Matrícula**	**Endereço**
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	15/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	**R$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais).**		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos		





DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	**(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

Características dos Créditos Imobiliários – CCI Segunda Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO						**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024**	
SÉRIE	2	NÚMERO	002			TIPO DE CCI	**INTEGRAL**
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MS INCORPORADORA S/A**							
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).							
TÍTULO: 33.000 (trinta e três mil) debêntures da segunda série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora ("Debêntures Segunda Série").							
DESCRIÇÃO: as Debêntures Segunda Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente).							
5.1. IMÓVEIS LASTRO							



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

Empreendimentos Imobiliários	**Cartório**	**Matrícula**	**Endereço**
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.547 (dois mil, quinhentos e quarenta e sete) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	16/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	**R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).**		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,45% (dez inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252		



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	**(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

Características dos Créditos Imobiliários – CCI Terceira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024**	
SÉRIE	3	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	**INTEGRAL**

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MS INCORPORADORA S/A**							
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).							
TÍTULO: 30.000 (trinta mil) debêntures da terceira série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora ("Debêntures Terceira Série").							
DESCRIÇÃO: as Debêntures Terceira Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente).							
5.1. IMÓVEIS LASTRO							



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

Empreendimentos Imobiliários	**Cartório**	**Matrícula**	**Endereço**
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	17/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	**R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).**		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos		





DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	**(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

Características dos Créditos Imobiliários – CCI Quarta Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 25 DE OUTUBRO DE 2024**	
SÉRIE	4	NÚMERO	004	TIPO DE CCI	**INTEGRAL**

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	conjunto 41, Sala 02, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MS INCORPORADORA S/A**							
CNPJ/MF: 05.289.609/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio do Sul	UF	SC	CEP	89160-172
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Fiança							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais).							
TÍTULO: 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos) debêntures da quarta série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da Devedora ("Debêntures Quarta Série").							
DESCRIÇÃO: as Debêntures Quarta Série foram emitidas em 25 de outubro de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*", cujos recursos destinam-se à constituição do fundo de obras a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, que por sua vez, será destinado, em sua integralidade, diretamente pela Devedora, ou indiretamente por meio das SPEs, as quais são subsidiárias da Devedora, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções dos empreendimentos imobiliários nos imóveis descritos abaixo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Imóveis Lastro", respectivamente).							
5.1. IMÓVEIS LASTRO							

Empreendimentos	**Cartório**	**Matrícula**	**Endereço**



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

Imobiliários			
Empreendimento Gran Felicitá	Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes/SC	7.437	Rua Alberto Werner, nº 1.140, Bairro Gravatá, Navegantes/SC - CEP: 88.372-596
Empreendimento Hamburgo	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	18.922	Rua Boa Esperança, Bairro Fundo Canoas, Rio do Sul/SC - CEP: 89.163-443
Empreendimento Tropicale	Cartório de Registro de Imóveis de Tijucas/SC	25.277	Rua Manoel Furtuoso, nº 325, Bairro Areias Tijucas/SC
Empreendimento Spazio	Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC	63.550	Rua Blumenau, nº 2.375, Bairro Bremer, CEP: 89.161-000, Rio do Sul/SC
Empreendimento Perequê	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC	19.028	Avenida José Neoli Cruz, nº 604, bairro Alto Perequê, Porto Belo/SC
Empreendimento Easy Up	2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	42.014	Mario Uriarte, 926, Área B, Cordeiros, Itajaí/SC - CEP: 88311-740
Empreendimento Green Coast	Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC	31.135	Rua Sergipe, Lado Par, Bairro dos Estados, Indaial/SC - CEP: 89086-790
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL	2.551 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um) dias corridos, contados de 25 de outubro de 2024.		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	22/10/2031		
6.3 VALOR PRINCIPAL	**R$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais).**		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE e calculado conforme a Cláusula 8.14 da Escritura de Emissão.		
6.5 REMUNERAÇÃO	10,35% (dez inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e		



DocuSign Envelope ID: FBDE6423-6EBD-459F-B419-CA6F6769E35A

	cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO)	Conforme tabela no Anexo VII da Escritura de Emissão.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	**(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.





DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: FBDE64236EBD459FB419CA6F6769E35A
Estado: Concluído
Assunto: Conclua com o Docusign: CRI MS - Escritura de Emissão de CCI.pdf
Envelope de origem:
Página do documento: 34
Assinaturas: 3
Autor do envelope:
Certificar páginas: 5
Iniciais: 0
Kyu Hyun Kim
Assinatura guiada: Ativada
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11° ANDAR
Selo do ID do envelope: Ativada
SP, SP 01451-000
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)
kyu.kim@madronafialho.com.br
Endereço IP: 179.191.89.42

Controlo de registos

Estado: Original
23/10/2024 13:32:54
Titular: Kyu Hyun Kim
kyu.kim@madronafialho.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
José Eduardo Gamboa Junqueira jej@vortx.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC DIGITALSIGN RFB G3 Signatário CPF: 42308529830 Funções de signatário: Procurador **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 23/10/2024 13:46:48 ID: 16db648b-82ab-48e9-814f-6a8653f237d6	DocuSigned by: José Eduardo Gamboa Junqueira 82CAE08FF53B4E9... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.233.40	Enviado: 23/10/2024 13:36:55 Visualizado: 23/10/2024 13:46:48 Assinado: 23/10/2024 13:47:05
Nathalia Machado Loureiro estruturacao@canalsecuritizadora.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC OAB G3 Signatário CPF: 10499346793 Funções de signatário: Diretora **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 23/10/2024 13:45:09 ID: 725f71a6-777c-4667-9285-7004ab21be3e	Nathalia Machado Loureiro Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 191.205.218.104	Enviado: 23/10/2024 13:36:52 Visualizado: 23/10/2024 13:46:20 Assinado: 23/10/2024 13:46:58
Vitória Guimarães Havir vgh@vortx.com.br Procuradora Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC SERASA RFB v5 Signatário CPF: 40947011846 Funções de signatário: Procuradora **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 23/10/2024 16:10:07 ID: 2da754ff-deb9-4e9b-9b5b-cd1e94b37fb0	DocuSigned by: Vitória Guimarães Havir 563219151517495... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.224.120	Enviado: 23/10/2024 13:36:53 Reenviado: 23/10/2024 15:15:20 Visualizado: 23/10/2024 16:10:07 Assinado: 23/10/2024 16:10:39



Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega do agente	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Evento de entrega do intermediário	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de cópia	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos relacionados com a testemunha	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de notário	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de resumo de envelope	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/encriptado	23/10/2024 13:36:55
Entrega certificada	Segurança verificada	23/10/2024 16:10:07
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	23/10/2024 16:10:39
Concluído	Segurança verificada	23/10/2024 16:10:42
Eventos de pagamento	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos		



Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos criado em: 29/01/2021 05:24:21
As partes concordam em: José Eduardo Gamboa Junqueira, Nathalia Machado Loureiro, Vitória Guimarães Havir

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: clarissa.machado@madronalaw.com.br

To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



ANEXO XXIII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160





DECLARAÇÃO
(Artigo 24 da Resolução CVM 160)

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.234– conj. 41 42 43 44, Itaim Bibi CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.753.164/0001-43 ("Emissora"), na qualidade de emissora no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (segunda) Série, da 120ª (centésima vigésima) emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora ("Emissão" e "Oferta", respectivamente), declara, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que:

(i) 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 Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A*", celebrado em 23 de outubro de 2024, entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização");

(ii) as informações prestadas e a serem prestadas por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo - SP, 27 de novembro de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____
Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro
Cargo: Diretora

ssinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z4TKV-HCSXT-57LU4-8UDST.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: Z4TKV-HCSXT-57LU4-8UDST

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Amanda Regina Martins (CPF 430.987.638-25)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z4TKV-HCSXT-57LU4-8UDST

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z4TKV-HCSXT-57LU4-8UDST.





ANEXO XXIV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160



DECLARAÇÃO
(Artigo 24 da Resolução CVM 160)

Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) Série, da 120ª (centésima vigésima) emissão, em 4 (quatro) séries, da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234- conj. 41 42 43 44, Itaim Bibi CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora" e "Oferta", respectivamente), declara nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas e a serem prestadas no âmbito da Oferta são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo - SP, 27 de novembro de 2025.

Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YSPVY-XXRME-LPLWY-ZYJNN.





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YSPVY-XXRME-LPLWY-ZYJNN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

José Ricardo Pinheiro (CPF 153.095.018-00)

Silvan Barros Suassuna (CPF 082.805.188-78)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YSPVY-XXRME-LPLWY-ZYJNN

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YSPVY-XXRME-LPLWY-ZYJNN.



ANEXO XXV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO





DECLARAÇÃO DA EMISSORA
(Artigo 27, I, (c), da Resolução CVM 160)

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob número 94, categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234– conj. 41 42 43 44, Itaim Bibi CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.753.164/0001-43 ("Emissora"), na qualidade de emissora no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) Série, da 120ª (centésima vigésima) emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora ("Emissão" e "Oferta", respectivamente), nos termos do artigo 27, I, (c), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, nesta data, encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo - SP, 27 de novembro de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro
Cargo: Diretora

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FWETM-DM7KA-R7N5P-TLLNR.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: FWETM-DM7KA-R7N5P-TLLNR

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Amanda Regina Martins (CPF 430.987.638-25)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FWETM-DM7KA-R7N5P-TLLNR

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FWETM-DM7KA-R7N5P-TLLNR.





ANEXO XXVI

CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA



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

ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA
REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: Ao 22 dia do mês de outubro do ano de 2024, às 10:00 horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009/1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, considerando a presença da unanimidade dos diretores eleitos da Companhia.

PRESENÇA: Presentes a totalidade dos membros da Diretoria, quais sejam: Sras. (i) Amanda Regina Martins, inscrita no CPF sob o nº 430.987.638-25 e portadora da carteira de identidade RG nº 36.853.047-4, expedida pelo SSP/SP, Diretora de Securitização e de Distribuição; e (ii) Nathalia Machado Loureiro, inscrita no CPF sob o nº 104.993.467-93 e portadora do documento de identificação expedido pela OAB/RJ n. 169.315, Diretora de *Compliance*

MESA: Presidente: Sra. Amanda Regina Martins. Secretária: Sra. Nathalia Machado Loureiro.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a 120ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") da Companhia ("Emissão").

DELIBERAÇÕES: As Diretoras, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, aprovam a Emissão, a qual terá as seguintes características:

1. Números de Séries e da Emissão: 4 séries.

2. Lastro: Debêntures emitidas pela MS Incorporadora S.A. ("Devedora"), no valor total de até R$ 128.800.000,00 (cento e vinte e oito milhões e oitocentos mil reais) ("Debêntures");

3. Quantidade: a quantidade de CRI a serem emitidos é de 128.800 CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

4. Valor Nominal Unitário: na Data de Emissão (conforme abaixo definido), o valor nominal unitário dos CRI é de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI");

5. Valor Total da Emissão: na Data de Emissão dos CRI (conforme abaixo definido), o valor total da Emissão perfaz o montante de R$ 128.800.000,00 (cento e

Clicksign 5633d784-1602-4636-8123-69bd29908660



vinte e oito milhões e oitocentos mil reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial;

6. Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Companhia, sendo cancelados os CRI não distribuídos, conforme indicado no termo de securitização.

7. Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será aquela prevista no Termo de Securitização ("Data de Emissão dos CRI");

8. Local da Emissão: para todos os fins e efeitos legais, considera-se o local da Emissão a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

9. Prazo e Data de Vencimento: os CRI terão prazo de vencimento conforme o termo de securitização, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado (conforme vier a ser definido no Termo de Securitização) e/ou resgate antecipado previstas no Termo de Securitização;

10. Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, serão atualizados monetariamente pelo IPCA, conforme o termo de securitização;

11. Juros Remuneratórios: IPCA + 1050%para a 1ª Série; IPCA + 10,45% para a 2ª Série, IPCA + 10,40% para a 3ª Série; e IPCA + 10,35% para a 4ª Série ("Remuneração");

12. Amortização Ordinária: Sim, conforme cronograma anexo ao correspondente termo de securitização.

13. Regime Fiduciário: Sim.

14. Garantias: Fiança. Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas.

15. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3");

16. Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

17. Forma de Emissão: Nominativa e escritural.

18. Comprovação da Titularidade: A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI (conforme vier a ser definido no Termo de Securitização), enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI (conforme

Clicksign 5633d784-1602-4636-8123-69bd29908660



vier a ser definido no Termo de Securitização), com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;

19. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora (conforme vier a ser definido no Termo de Securitização), o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo titular de CRI na sede da Companhia, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular de CRI.

20. Classificação ANBIMA: Conforme disposto nas "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, em vigor, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) Categoria: Residencial, pois os créditos imobiliários são oriundos de atividades comerciais relacionado a imóvel residencial multifamiliar; (ii) Concentração: concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos direitos creditórios imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos da alínea "(b)" do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Segmento: Apartamentos ou casas, em observância ao objeto social da Devedora, o que inclui, dentre outros, a incorporação e locações de prédios próprios, nos termos da alínea "a" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) Lastro: valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que são lastreados em debêntures, nos termos da alínea "(c)" do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações

21. Distribuição: A Oferta será realizada por meio de rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, sendo que os CRI serão objeto da Oferta, destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Termo de Securitização e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro da Oferta automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM.

22. Subscrição: Os CRI serão subscritos em uma data, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI (conforme vier a ser definido no Termo de Securitização).

Todas as demais condições da Emissão constarão no Termo de Securitização, a ser formalizado pela Companhia e pelo Agente Fiduciário.

As Diretoras leram e estão de acordo com todos os documentos da operação.

Clicksign 5633d784-1602-4636-8123-69bd29908660



ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

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

São Paulo, 22 de outubro de 2024.

MESA:

AMANDA REGINA MARTINS
Presidente

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Secretária

Diretoras:

AMANDA REGINA MARTINS
Diretora de Securitização e Distribuição

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Diretora de Compliance

Clicksign 5633d784-1602-4636-8123-69bd29908660



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 22 de outubro de 2024. Versão v1.41.0.

Reuniao de Diretoria_Melchioreto IV_2024.10.22.docx

Documento número #5633d784-1602-4636-8123-69bd29908660
Hash do documento original (SHA256): 9167f899a655e13ca95c5027b7d0b0df95252fcc8e166428e0a0243345e12db0
Hash do PAdES (SHA256): 037dfa50fc1c37d742b6390b628a9a42462189a4df0e39052bc37e2866d17e89

Assinaturas

Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93
Assinou em 22 out 2024 às 14:57:10
Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 mar 2026

Amanda Martins
CPF: 430.987.638-25
Assinou em 22 out 2024 às 15:07:16
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 abr 2027

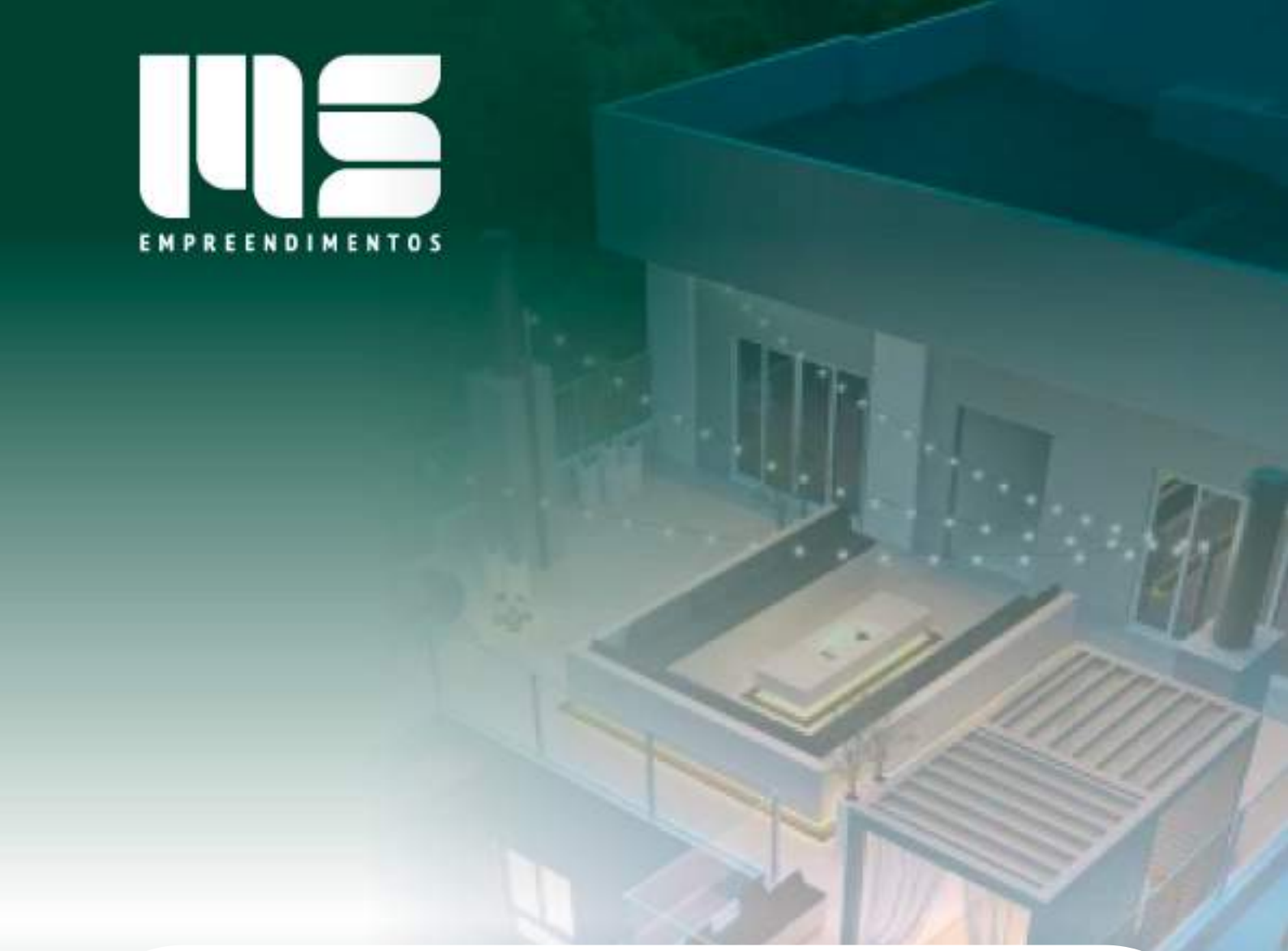
Log

22 out 2024, 14:33:32	Operador com email vjueli@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 5633d784-1602-4636-8123-69bd29908660. Data limite para assinatura do documento: 21 de novembro de 2024 (14:33). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
22 out 2024, 14:52:52	Operador com email vjueli@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Martins.
22 out 2024, 14:52:52	Operador com email vjueli@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
22 out 2024, 14:57:10	Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 191.205.218.104. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.568969 e longitude -46.692272. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1029.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

22 out 2024, 15:07:16	Amanda Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 191.205.218.104. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.568956 e longitude -46.692248. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1029.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
22 out 2024, 15:07:16	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 5633d784-1602-4636-8123-69bd29908660.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 5633d784-1602-4636-8123-69bd29908660, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) SÉRIE DA 120ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

MS INCORPORADORA S/A

GMR PRINTER
CAPITAL MARKETS
www.gmrprinter.com.br