

## PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 223ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



### OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22  
Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



### LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

CNPJ nº 17.118.230/0001-52  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, São Paulo - SP

no montante total de:

# R\$ 140.766.000,00

(cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: N° BRRBRACRIKU7

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 05 DE DEZEMBRO DE 2023, SOB O N° CVM/SRE/AUT/CR/PRI/2023/619.

NÃO FOI CONTRATADA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A EMISSÃO DOS CRI

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único



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

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300157648 ("Emissora" ou "Securitizadora"), está realizando a emissão de 140.766 (cento e quarenta mil, setecentos e sessenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única, de sua 223ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para distribuição pública nos termos da Resolução CVM 160, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 24 de novembro de 2023 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais) ("Valor Total da Emissão").

Ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto os CRI terão prazo de vencimento de 2.194 (dois mil, cento e noventa e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 26 de novembro de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI"). O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva do IPCA, calculado na forma prevista neste Prospecto ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento dos CRI pela B3.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 26 de dezembro de 2023 e, o último, será devido na Data de Vencimento dos CRI, nas datas especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Principais Características da Oferta – Remuneração dos CRI" na página 06 deste Prospecto. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme cronograma estabelecido no Anexo III ao Termo de Securitização, conforme Anexo V nas páginas 171 a 455 deste Prospecto.

Os CRI têm como lastro os créditos considerados imobiliários em função de sua destinação, oriundos das debêntures simples, não convertíveis em ações, em série única, da espécie quirográfrica, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 10ª (décima) emissão da LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52 (respectivamente "Devedora" e "Debêntures"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Convertíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirográfrica, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.", celebrado em 24 de novembro de 2023, entre a Devedora, a Emissora e os Fidejussários (conforme definidos na página 456 deste Prospecto), conforme aditado em 4 de dezembro de 2023 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI, de acordo com o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª Emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A.", celebrado em 24 de novembro de 2023 entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da companhia dos titulares dos CRI, conforme aditado em 4 de dezembro de 2023 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), a emissora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, representativa dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures.

Os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) alienação fiduciária das quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61 ("SPE Tapiriri"), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) garantia fidejussória na forma de Fiança, outorgada pelos Fidejussários; (iv) cessão fiduciária de Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras (sendo os itens "i)" a "vi)", quando em conjunto, denominados como "Garantias"). As Garantias encontram-se definidas e descritas no item 10.1, na página 40 deste Prospecto.

A emissão dos CRI conta com a instituição do Regime Fiduciário, com a consequente constituição de Patrimônio Separado, sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Termo de Securitização. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Os valores mobiliários objeto da presente oferta estão expostos primordialmente ao risco de crédito da Devedora dos títulos que compõe seu lastro, uma vez que foi instituído regime fiduciário sobre os referidos títulos.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), a ser conduzida pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção "Regime de Distribuição", na página 35 deste Prospecto. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, de modo que, caso não haja a distribuição total dos CRI, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a oferta será cancelada. A Oferta será destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidor profissional, de acordo com a definição constante do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais", respectivamente, e quando referidos individualmente, "Investidor Profissional") e a investidores que atendam às características de investidor qualificado, de acordo com a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados", ou "Investidor Qualificado", quando referidos individualmente e, quando em conjunto com os Investidores Profissionais, denominados como "Investidores").

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder. Poderão ser subcontratadas outras instituições financeiras para fins exclusivos de recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 18 A 29 DESTA OFERTA, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI**

**OU 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 OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DOS INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 33 DESTA OFERTA**

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

COORDENADOR LÍDER

BancoDaycoval

DEVEDORA

Lote 5

ASSESSOR JURÍDICO

i2a

A data do presente Prospecto é 05 de dezembro de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	1
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	2
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização .....	3
2.4. Identificação do Público-Alvo.....	4
2.5. Valor Total da Oferta.....	4
2.6. Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	4
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b> .....	<b>14</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta .....	14
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.....	14
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 .....	17
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas .....	17
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar.....	17
<b>4. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>18</b>
Risco Tributário .....	18
Risco de Inadimplemento das Debêntures .....	18
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos.....	19
A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Devedora e dos Fiadores .....	19
Risco do não cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias e da constituição de alienação fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel.....	19
As atividades de construção podem expor a Devedora a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais.....	20
Risco Relacionado à Seguro de Construção .....	20
Pagamento Condicionado e Descontinuidade .....	20
Risco de Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Facultativo .....	20
Risco relacionado à Ausência de Classificação de Risco .....	20
Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora .....	21
Risco de Falecimento dos Fiadores .....	21
Risco de falência ou recuperação judicial das Devedora .....	21
Riscos decorrentes de apontamentos identificados, e documentos não analisados ou não apresentados na Due Diligence .....	21
Risco da Ausência de Patrimônio suficiente dos Fiadores .....	22
O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar direta e adversamente as operações da Devedora.....	22
Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	23
As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Devedora e suas respectivas imagens .....	23
Riscos Relacionados à Administração e Cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente .....	24
Direitos dos Credores da Emissora.....	24
Risco da Não Realização da Carteira de Ativos .....	24
Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários .....	25
Riscos Financeiros .....	25
Risco de Estrutura .....	26
Risco de Não Colocação da Oferta .....	26
Risco em Função do Registro Automático da Oferta perante a CVM .....	26
A Devedora não se enquadra como desenvolvedora de atividades potencialmente poluidoras .....	26

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes.....	26
Risco de Não Formalização das Garantias ou não cumprimento das Obrigações Acessórias previstas nos Documentos da Operação.....	27
Riscos relacionados à redução do valor das Garantias.....	27
Riscos Relacionados às excussões das Garantias dos Créditos Imobiliários.....	27
Risco de Fungibilidade .....	27
Risco Operacional.....	28
Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias.....	28
Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral.....	28
Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário .....	28
Risco Decorrente de Ações Judiciais .....	29
Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares de CRI.....	29
Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta.....	29
Demais riscos .....	29
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>30</b>
<b>6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....</b>	<b>32</b>
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).....	32
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.....	32
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>33</b>
7.1. Restrições à transferência dos valores mobiliários .....	33
7.2. Inadequação do Investimento.....	33
7.3. Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta .....	33
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>35</b>
8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida .....	35
8.2. Eventual destinação da Oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	35
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 Oferta.....	35
8.4. Regime de Distribuição .....	35
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa .....	36
8.6. Formador de Mercado .....	36
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver .....	37
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	37
<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....</b>	<b>38</b>
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamento aos titulares dos valores mobiliários ofertados.....	38
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	38
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	38
9.4. Política de investimento, discriminado inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....	38
<b>10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS .....</b>	<b>40</b>
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios.....	40
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão .....	43
10.3. Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados .....	43
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito .....	43

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento .....	43
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.....	43
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 .....	44
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.....	44
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.....	45
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 .....	53
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	54
<b>11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES .....</b>	<b>55</b>
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 .....	55
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.....	55
<b>12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS .....</b>	<b>56</b>
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	56
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.....	56
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 .....	56
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 .....	56
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 .....	58
<b>13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES .....</b>	<b>68</b>

<b>14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS .....</b>	<b>71</b>
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	71
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição .....	73
<b>15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>74</b>
15.1. Formulário de Referência .....	74
15.1.1. Formulário de Referência da Emissora .....	74
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora .....	74
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora .....	74
15.4. Autorizações Societárias .....	74
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima ...	75
15.6. Termo de securitização de créditos .....	75
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 .....	75
<b>16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>76</b>
<b>17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>79</b>
<b>18. DEFINIÇÕES .....</b>	<b>84</b>

**LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

**ANEXOS**

---

<b>ANEXO I - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBERAÇÃO A EMISSÃO DAS DEBÊNTURES .....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA .....</b>	<b>110</b>
<b>ANEXO III - ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA .....</b>	<b>132</b>
<b>ANEXO IV - CONTRATO SOCIAL DA FIADORA .....</b>	<b>151</b>
<b>ANEXO V - TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS .....</b>	<b>171</b>
<b>ANEXO VI - DOCUMENTOS QUE FORMALIZAM O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOREM TÍTULOS DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS .....</b>	<b>456</b>
<b>ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DO EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO .....</b>	<b>592</b>
<b>ANEXO VIII - DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO .....</b>	<b>595</b>
<b>ANEXO IX - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DA DEVEDORA, REFERENTES AO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL .....</b>	<b>597</b>

**LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O 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.**

**RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, INCLUSIVE SEUS ANEXOS, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 18 A 29 DESTE PROSPECTO. RECOMENDASE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

### **2.1. Breve Descrição da Oferta**

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, b, da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a sua 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão de CRI, em série única, de 140.766 (cento e quarenta mil, setecentos e sessenta e seis) Certificados de Recebíveis Imobiliários, que serão lastreados em créditos considerados imobiliários em função de sua destinação, oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 10ª (décima) emissão da LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52 (respectivamente, "Devedora" e "Debêntures"), emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A."*, celebrado em 24 de novembro de 2023, entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores (conforme definidos na página 456 deste Prospecto), conforme aditado em 4 de dezembro de 2023 (*"Escritura de Emissão de Debêntures"*), nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Os recursos captados por meio das Debêntures serão destinados ao financiamento da construção e/ou reforma, pela Devedora ou por sociedades por ela controlada, de determinados empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.

Os CRI 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 ("Oferta"), nos termos dispostos no *"Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Série Única, da 223ª Emissão da Opea Securitizadora S.A."*, celebrado em 24 de novembro de 2023 entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, conforme aditado em 4 de dezembro de 2023 (*"Contrato de Distribuição"*). Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, de modo que, caso não haja a distribuição total dos CRI, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a oferta será cancelada.

A Oferta será coordenada pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (*"Coordenador Líder"*), nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que podem participar da Oferta como instituições subcontratadas do Coordenador Líder, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão (conforme definido no Contrato de Distribuição) com o Coordenador Líder (*"Instituições Participantes"*).

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

## **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**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei 14.430 e, de acordo com o seu estatuto social, possui o seguinte objeto social: (i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio; (ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e (viii) 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 créditos e direitos creditórios do agronegócio. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Emissora possui áreas dedicadas à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações (masterservicing). Adicionalmente, possui área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação.

A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

Em razão de sua atuação em todo o território nacional, a Emissora possui sede em São Paulo e parceiros em estados estratégicos do país.

### **Informações Financeiras da Emissora**

<b>Capital Social Total</b> (data base 30 de setembro de 2023)	Em 30 de setembro de 2023, o capital social está dividido em 8.401.200 ações (8.401.200 em 31 de dezembro de 2022), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 22.999 (R\$ 22.999 em 31 de dezembro de 2022) totalmente integralizado.
<b>Patrimônio Líquido da Emissora</b> (data base 30 de setembro de 2023)	O Patrimônio Líquido é R\$ 86.242.000,00 (oitenta e seis milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais), em 30 de setembro de 2023.
<b>Acionistas com mais de 5% (cinco por cento) de Participação no Capital Social</b> (data base 30 de setembro de 2023)	Opea Holding S.A. é a única acionista da Emissora

## Ofertas Públicas Realizadas

Número total de ofertas públicas de valores mobiliários em circulação (data base 30 de setembro de 2023)	787
Saldo devedor atualizado das ofertas públicas mencionadas no item anterior (data base 30 de setembro de 2023)	R\$ 84.660.000.000,00
Percentual de ofertas públicas realizadas com patrimônio separado (data base 30 de setembro de 2023)	100%
Percentual de ofertas públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*) (data base 30 de setembro de 2023)	0%
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com coobrigação da Emissora	

## Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

### **2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização**

Os Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e oriundos das Debêntures, foram vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e foram 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 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

Os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) alienação fiduciária das quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61 ("SPE Tapiriri"), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) garantia fidejussória na forma de Fiança, outorgada pelos Fiadores; (iv) cessão fiduciária de Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras (sendo os itens "(i)" a "(vi)", quando em conjunto, denominados como "Garantias"). As Garantias encontram-se definidas e descritas no item 10.1, na página 40 deste Prospecto. **Para mais informações a respeito das Garantias, incluindo os aspectos relacionados à constituição e registro dos instrumentos que formalizam as garantias, veja a seção "10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", nas páginas 40 a 54 deste Prospecto.**

Para fins desta seção, a Emissora destaca que na Data de Emissão, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontram perfeitamente eficazes, uma vez que o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas foram celebrados com condição suspensiva, qual seja, a liberação de ônus existente sobre as quotas sociais da SPE Tarpiriri e sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso a referida condição suspensiva não seja superada pela Devedora, estas garantias reais não serão eficazes e não poderão ser executadas pela Emissora em benefício dos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída no âmbito da presente Emissão, será formalizada, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na modalidade de alienação fiduciária de propriedade superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da Alienação Fiduciária Anterior.

#### **2.4. Identificação do Público-Alvo**

Os CRI serão distribuídos publicamente aos “Investidores”, assim entendidos como sendo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidor Qualificado” e “Resolução CVM 30”, respectivamente) ou de investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Investidor Profissional”), sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim descritas no item 8.5, contante da página 36 deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 (“Público-Alvo”).

#### **2.5. Valor Total da Oferta**

O valor total da emissão é de R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão dos CRI (“Valor Total da Emissão”).

#### **2.6. Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Os CRI foram emitidos em série única, com as características abaixo:

<b>Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
<b>Quantidade</b>	140.766 (cento e quarenta mil, setecentos e sessenta e seis) CRI.
<b>Distribuição Parcial</b>	Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, de modo que, caso não haja a distribuição total dos CRI, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a oferta será cancelada.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	Não aplicável
<b>Código ISIN</b>	BRRBRACRIKU7

<b>Classificação de Risco</b>	Não foi contratada classificação de risco para a emissão dos CRI
<b>Data de Emissão</b>	24 de novembro de 2023
<b>Prazo da Emissão</b>	2.194 (dois mil, cento e noventa e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI
<b>Data de Vencimento</b>	26 de novembro de 2029
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</b>	Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento dos CRI pela B3.
<b>Atualização Monetária dos CRI</b>	<p>O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva do IPCA (“Atualização Monetária”), calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização (exclusive) até a data do seu efetivo pagamento (inclusive) (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), de acordo com a seguinte fórmula:</p> $VN_a = VN_e \times C$ <p>onde:</p> <p>VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI, após incorporação de Atualização Monetária, amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$

onde:

$n$  = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo " $n$ " um número inteiro;

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo) dos CRI. Após a Data de Aniversário, o " $NI_k$ " corresponderá ao valor do número índice do IPCA do primeiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês " $k$ ";

$dup$  = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (exclusive) ou a última Data de Aniversário (exclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (inclusive), sendo " $dup$ " um número inteiro; e

$dut$  = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a próxima Data de Aniversário (inclusive), sendo também " $dut$ " um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, o  $dut$  será de 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. 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;

(iv) para os fins deste CRI o termo "Data de Aniversário" significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme Anexo III do Termo de Securitização ("Data de Aniversário"); e

(v) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

## Remuneração dos CRI

Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI,

correspondente a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o respectivo Período de Capitalização (conforme definido abaixo) (“Remuneração”), desde a primeira Data de Integralização dos CRI (“Data de Início da Remuneração dos CRI”) ou desde a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme cronograma constante no Anexo III do Termo de Securitização. A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_a \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração acumulada devido no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_a$  = Conforme definido no cálculo da Atualização Monetária;

Fator de Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

taxa = taxa de juros fixa equivalente a 10,5000, na forma nominal;

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (exclusive), no caso dos demais períodos de capitalização, e a data de cálculo (inclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Considera-se “Período de Capitalização” o período que se inicia: (a) a partir da primeira Data da Integralização e termina na primeira Data de Pagamento, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento da remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na

	<p>Data de Pagamento da remuneração do respectivo período ou, na Data de Vencimento, conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.</p>
<b>Pagamento da Remuneração dos CRI</b>	<p>A Remuneração dos CRI será paga conforme indicado na Tabela de Pagamento do Anexo III do Termo de Securitização, sendo a primeira parcela de Remuneração devida em 26 de dezembro de 2023, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.</p>
<b>Repactuação</b>	<p>Não haverá repactuação programada dos CRI.</p>
<b>Amortização Programada dos CRI</b>	<p>O Valor Nominal Unitário Atualizado, será pago conforme indicado na Tabela de Pagamento constante do Anexo III do Termo de Securitização, sendo a primeira devida em 26 de dezembro de 2023 e a última na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas no Termo de Securitização.</p>
<b>Amortização Extraordinária dos CRI</b>	<p>Os CRI deverão ser amortizados extraordinariamente na ocorrência de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<b>Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</b>	<p>Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; ou declaração de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme adiante definido), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<b>Garantias</b>	<p>Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos por (i) alienação fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) alienação fiduciária das quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61 (“SPE Tapiriri”), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) garantia fidejussória na forma de Fiança, outorgada pelos Fiadores; (iv) cessão fiduciária de Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras (sendo os itens “(i)” a “(vi)”, quando em conjunto, denominados como “Garantias”). As Garantias encontram-se definidas e descritas no item 10.1, na página 40 deste Prospecto. <b>Para</b></p>

	<p><b>mais informações a respeito das Garantias, incluindo os aspectos relacionados à constituição e registro dos instrumentos que formalizam as garantias, veja a seção “10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS”, nas páginas 40 a 54 deste Prospecto.</b></p>
<b>Créditos Imobiliários</b>	Os créditos imobiliários que lastreiam os CRI, conforme representados pela CCI, são oriundos das Debêntures da 10ª (décima) emissão da Devedora.
<b>Lastro</b>	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes pelas Debêntures, conforme representados pela CCI.
<b>Existência ou Não de Regime Fiduciário</b>	Haverá Regime Fiduciário, em favor da emissão e dos Titulares de CRI, instituídos sobre os créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e do artigo 37 da Resolução CVM 60.
<b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b>	<p>Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização e na legislação aplicável, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não:</p> <p>(a) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;</p> <p>(b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado pela Securitizadora; ou</p> <p>(c) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora, e desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.</p>
<b>Tratamento Tributário</b>	Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Imposto de Renda. Como regra geral, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), calculado com base na aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) 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 (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.033") e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei nº 8.981").

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.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se às incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e

distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, como é o caso das companhias securitizadoras, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota básica de 15% (quinze por cento), mais adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) no ano, e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento), a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169 publicada em 7 de outubro de 2015. A partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20% (vinte por cento), conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº 103/ 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação.

Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e à COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento), com base no regime não cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718 de 27 de novembro de 1998 ("Lei nº 9.718"), artigo 3º, parágrafos 6º a 9º, e artigo 14, VII, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de spread.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei nº 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373"), inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação.

Investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (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).

São atualmente consideradas "JTF" aquelas que não tributam a renda ou que tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos

definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.

#### Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

*Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio").* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (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 e à alíquota zero no retorno, conforme artigo 15-B do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

*Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos").* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

#### **Outros Direitos, Vantagens e Restrições**

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Geral. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta.

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no artigo 33, parágrafo 10º da Resolução CVM 60.

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#### **3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta**

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização.

#### **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 pela Devedora com a Emissão serão exclusiva e integralmente destinados, até a data de vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente emissão, o que ocorrer primeiro, para construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, a serem desenvolvidos nos respectivos imóveis ("Empreendimentos Imobiliários Adicionais" e, quando em conjunto com o Empreendimento Imobiliário, denominados como "Empreendimentos Imobiliários"), dentre os quais está incluído empreendimento imobiliário ("Empreendimento Imobiliário"), desenvolvido no imóvel localizado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Gleba nº 20, rua Doutor Paulo Teixeira de Camargo, QT. 30.008, registrado na matrícula sob o nº 46.091 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, do qual decorrem as matrículas dos respectivos lotes, em razão da aprovação do loteamento em referido imóvel ("Imóvel", sendo que as matrículas dos lotes decorrentes do imóvel estarão abarcadas na definição de Imóvel), pela Devedora ou pela SPE Tapiriri, conforme o caso ("Destinação Obra" e "Destinação dos Recursos").

Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à data de emissão das Debêntures, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários.

##### **b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento**

A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, por meio do envio de relatório na forma do Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Acompanhamento") que contém o detalhamento descritivo dos gastos realizados durante o respectivo período, semestralmente, todo último Dia Útil dos meses de julho e janeiro de cada ano, referente ao período de 6 (seis) meses compreendido entre janeiro a junho e julho a dezembro, respectivamente, sendo o primeiro devido entre 31 de janeiro de 2024, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para os Empreendimentos Imobiliários, acompanhado dos Relatórios de Medição elaborados dentro do respectivo semestre, sendo que com relação ao Empreendimento Imobiliário, além dos documentos citados acima, a Devedora deverá encaminhar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e, ainda, cópias dos documentos que comprovem a participação acionária da Companhia no capital social da SPE Tapiriri, bem como de qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação dos Recursos, incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Emissora à SPE Tapiriri, e qualquer sociedade controlada por meio da qual seja realizada a Destinação dos Recursos, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências de recursos para as referidas sociedades controladas da Emissora ("Documentos Comprobatórios").

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou e assumiu que terá a obrigação de manter o controle sobre a SPE Tapiriri, bem como sobre qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação dos Recursos, até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos desta operação destinados aos Empreendimentos Imobiliários.

Os recursos obtidos pela Devedora, por meio da emissão das Debêntures, serão direcionados à respectiva sociedade controlada por meio de mútuo, sob a rubrica de transação entre partes relacionadas, bem como por qualquer outra forma permitida por lei, observado que as respectivas transferências de recursos da Devedora para sociedades controladas, em razão da Destinação dos Recursos, deverão ser comprovadas ao Agente Fiduciário por meio da apresentação do Documento Comprobatório pertinente.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Acompanhamento e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, devendo, para tanto, envidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, os documentos necessários à verificação da Destinação dos Recursos aos Empreendimentos Imobiliários, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Companhia, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal verificação restrita ao envio, pela Companhia à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

#### **c) a data limite para que haja essa destinação**

A Destinação dos Recursos deverá ser comprovada pela Devedora até a data de vencimento dos CRI.

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

A Devedora estima, na data de emissão das Debêntures, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na Tabela 3 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas daquelas previstas no Cronograma Indicativo, observada as suas obrigações de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão, incluindo o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente emissão, o que ocorrer primeiro.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos a Cláusula 4 da Escritura de Emissão

de Debêntures; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Cláusula 4.8 e seguintes acima da Escritura de Emissão de Debêntures.

***Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliário (Semestral) – (em R\$ e %)***

Empreendimento Imobiliário	Total por Semestre	Empreendimento Serena Campinas	Empreendimento Paulínia	Empreendimento Anujá	Empreendimento Comvíva Amanda	Empreendimento Sta Barbara	Empreendimento Nova Fronteira	Empreendimento Itupeva	Empreendimento Joinville	Empreendimento Paulínia Jambeiro
2º Semestre/23	R\$ 3.454.668,26	R\$ 3.449.591,29	R\$ 5.076,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1º Semestre/24	R\$ 11.779.960,82	R\$ 10.927.753,90	R\$ 811.180,47	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 41.026,45
2º Semestre/24	R\$ 15.700.732,27	R\$ 13.005.426,25	R\$ 2.384.741,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 45.999,88	R\$ 0,00	R\$ 264.564,46
1º Semestre/25	R\$ 18.679.348,67	R\$ 5.683.135,41	R\$ 6.046.626,94	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.610.185,88	R\$ 0,00	R\$ 309.766,63	R\$ 4.107.984,34	R\$ 921.649,47
2º Semestre/25	R\$ 21.126.568,05	R\$ 2.842.274,07	R\$ 3.973.332,74	R\$ 0,00	R\$ 3.509.604,49	R\$ 3.270.425,68	R\$ 2.166.344,97	R\$ 1.506.405,70	R\$ 2.102.503,34	R\$ 1.755.677,05
1º Semestre/26	R\$ 39.978.835,74	R\$ 1.591.819,08	R\$ 102.755,49	R\$ 4.720.560,11	R\$ 7.500.494,41	R\$ 6.179.404,99	R\$ 6.412.775,47	R\$ 2.188.944,39	R\$ 5.971.665,95	R\$ 5.310.415,86
2º Semestre/26	R\$ 22.542.769,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.156.773,86	R\$ 2.036.412,28	R\$ 2.031.377,83	R\$ 3.584.558,46	R\$ 6.129.181,89	R\$ 804.122,60	R\$ 3.800.342,25
1º Semestre/27	R\$ 5.501.683,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 673.599,62	R\$ 225.400,49	R\$ 170.433,86	R\$ 788.910,84	R\$ 2.498.528,70	R\$ 309.230,51	R\$ 835.579,74
2º Semestre/27	R\$ 1.802.024,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 449.066,41	R\$ 51.802,63	R\$ 61.886,06	R\$ 371.124,55	R\$ 445.478,64	R\$ 28.207,55	R\$ 394.459,00
1º Semestre/28	R\$ 199.408,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 199.408,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2º Semestre/28	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 140.766.000,00</b>	<b>R\$ 37.500.000,00</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 10.000.000,00</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>
<b>% Destinação</b>	<b>100%</b>	<b>26,64%</b>	<b>9,47%</b>	<b>7,10%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS. Os recursos serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens indicadas na Tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures. A porcentagem destinada ao respectivo Empreendimento Imobiliário, conforme descrita na Tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida no respectivo Empreendimento Imobiliário), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para o Empreendimento Imobiliário. Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou o Termo de Securitização; e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem 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**

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades imobiliárias, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
Janeiro a dezembro de 2020	R\$15.275.337,35
Janeiro a dezembro de 2021	R\$306.350.936,71
Janeiro a dezembro de 2022	R\$74.916.973,07
<b>Total</b>	<b>R\$396.543.247,13</b>

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

Não aplicável

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

Não será admitida a Distribuição Parcial da Oferta.

Adicionalmente, os recursos obtidos por meio da Oferta serão destinados para o desenvolvimento de determinadas etapas dos Empreendimentos Imobiliários, conforme indicado na Tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, de modo que a parcela remanescente de investimento que venha a ser necessária para cada um dos Empreendimentos será realizada pela Devedora por meio da utilização de recursos próprios, ou por meio de recursos decorrentes de outras fontes de financiamento, sendo que referidos recursos não serão utilizados para o custeio de etapas do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários objeto da presente Destinação de Recursos

**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 3.5 acima**

Não aplicável

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

Não aplicável

**c) obrigação que a oferta impõem 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

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores 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, da Devedora e/ou dos Fiadores, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações 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, a Devedora e/ou os Fiadores 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, da Devedora e/ou dos Fiadores, 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, a Devedora e/ou os Fiadores. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

##### ***Risco Tributário***

Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

##### ***Risco de Inadimplemento das Debêntures***

A qualquer momento a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, a Emissão está sujeita aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures. Nestas hipóteses, a Devedora pode não contar com recursos necessários para liquidar a totalidade de sua dívida. A efetivação de qualquer Eventos de Inadimplemento das Debêntures poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, em qualquer Eventos de Inadimplemento das Debêntures, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

### ***Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos***

Ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento dos valores da administração do Empreendimento Imobiliário poderá ser afetado. O Empreendimento Imobiliário pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à sua construção e desenvolvimento. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Devedora e, conseqüentemente às Garantias, o que, por consequência, poderá afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI em um cenário de excussão das Garantias.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

### ***A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Devedora e dos Fiadores***

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, garantida pelos Fiadores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

### ***Risco do não cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias e da constituição de alienação fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel***

Na data de celebração do Termo de Securitização os bens e direitos objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária encontram-se onerados em garantia do pagamento de outro instrumento de dívida da Companhia, motivo pelo qual o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária foram celebrados sob a Condição Suspensiva das Garantias, e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel foi celebrado na modalidade de alienação fiduciária de propriedade superveniente (subordinada à dívida anterior).

Caso a referida Condição Suspensiva das Garantias não seja superada pela Devedora, estas garantias reais não serão eficazes e não poderão ser executadas pela Emissora em benefício dos Titulares de CRI. Ainda, caso a Alienação fiduciária de Imóvel Anterior não seja liberada e cancelada, o acesso ao produto da excussão de tal garantia estará subordinado ao pagamento da dívida anterior.

Desta forma, caso as obrigações assumidas pela Companhia, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, referentes à liberação e cancelamento dos mencionados ônus atualmente incidentes sobre as garantias, não sejam devidamente cumpridas nos prazos e de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a eficácia e/ou exigibilidade de tais garantias poderão ser prejudicadas, podendo ocasionar riscos na eventual execução das Obrigações Garantidas e impactar a liquidez das garantias.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

***As atividades de construção podem expor a Devedora a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais***

As atividades de construção que podem ser realizadas com os recursos das Debêntures ou mesmo recursos próprios da Devedora podem sujeitar a Devedora a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora pode ser considerada proprietária ou operadora das propriedades ou ter providenciado a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas. Dessa forma, a Devedora pode ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora pode incorrer em tais custos, os quais podem representar efeito adverso relevante em seus resultados operacionais e em sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

***Risco Relacionado à Seguro de Construção***

A Devedora não contratou seguro que garanta a indenização por possíveis prejuízos decorrentes de danos, sinistros, acidentes, incêndios, fenômenos naturais, embargos de obras, proibições ou restrições, riscos de engenharia ou quaisquer danos relacionados à obras civil em construção ou que possam colocar em risco a execução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, de forma que se houver qualquer um desses eventos, a não cobertura poderá causar insuficiência de recursos para finalização das obras dos Empreendimentos-Imobiliário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

***Pagamento Condicionado e Descontinuidade***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos dos incisos acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será conduzida pela própria Devedora, caso a Devedora não cumpra de forma diligente com a execução dos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o fluxo de recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá ser prejudicado e, conseqüentemente, os Titulares de CRI serão impactados negativamente seja pelo enfraquecimento da garantia de Cessão Fiduciária bem como pela não recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas ou a não realização da Amortização Extraordinária Compulsória.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

***Risco de Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Facultativo***

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Facultativo. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

### ***Risco relacionado à Ausência de Classificação de Risco***

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Desta forma, caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos no Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

### ***Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora***

O risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, não havendo qualquer coobrigação, por parte da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

### ***Risco de Falecimento dos Fiadores***

Os Fiadores pessoas físicas são responsáveis, cada um, pelo pagamento fiel, integral e tempestivo das Obrigações Garantidas. A fiança é garantia pessoal fidejussória, em caso de morte dos Fiadores pessoas físicas, a referida garantia poderá não ser substituída de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares de CRI. Neste caso, os demais Fiadores serão obrigados a arcar com a garantia prestada pelo Fiador falecido, caso haja insuficiência patrimonial dos demais Fiadores para adimplir com as Obrigações Garantidas, de modo que os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderão ser prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

### ***Risco de falência ou recuperação judicial das Devedora***

Caso a Devedora venha a falir ou protocolar pedido de recuperação sem que as respectivas Obrigações Garantidas não estejam totalmente cumpridas, o adimplemento tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários poderá vir a ser afetado, o que poderá ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

### ***Riscos decorrentes de apontamentos identificados, e documentos não analisados ou não apresentados na Due Diligence***

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, ao Imóvel, à SPE Tapiriri, e aos fiadores Arthur Matarazzo Braga, Astério Vaz Safatle, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Fernando Bruno de Albuquerque, e Ricardo Setton, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ou de construção relativas ao Empreendimento Imobiliário, bem como não adotou como escopo a análise dos fiadores Carlos Augusto Curiati Bueno, e Hernani Moro Varella Guimarães Júnior. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, bem como a não apresentação de determinados documentos objeto da auditoria jurídica, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, à Devedora, o Empreendimento Imobiliário, e/ou os respectivos fiadores que integraram o escopo de análise, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI. Por essa razão, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de

auditoria jurídica conduzido, o que poderia afetar adversamente o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

Cumpra-se destacar que, no âmbito da auditoria jurídica, com relação ao fiador Luiz Roberto Horst Silveira Pinto foi identificada a existência de débitos de Tributos Federais com a exigibilidade suspensa, no montante de R\$ 138.562,65 (além de outros débitos com exigibilidade suspensa em nome de sua cônjuge em montante aproximado de R\$ 60mil); bem como a existência de 15 Ações Cíveis (Justiça Comum), 6 Execuções Fiscais Federais e 1 Ação Trabalhista; as quais representam um passivo possível de R\$ 11.041.429,32.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

### ***Risco da Ausência de Patrimônio suficiente dos Fiadores***

Os Créditos Imobiliários estão garantidos pelas Garantias. Os Fiadores podem não possuir patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. Portanto, não há como assegurar que os Fiadores, se executados, terão recursos suficientes para quitar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

### ***O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar direta e adversamente as operações da Devedora***

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N1 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença causada pela COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora atua, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Conseqüentemente, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, resultando na queda de produtividade ou até mesmo na paralisação de diversos setores, impactando o consumo e os níveis de desemprego. No

entanto, medidas mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo, principalmente associadas às condições de controle da doença em determinadas regiões, impactando sua população e atividades.

É possível ainda ter impactos materialmente adversos nos negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil, que já ocorreram ou possam vir a ocorrer mesmo após a diminuição da pandemia da COVID-19, ou no surgimento de uma nova onda de contaminação no Brasil e no mundo. Novas variantes dos vírus, a incapacidade de conclusão ou de vacinação eficiente em massa contra a COVID-19 pelo Governo Federal brasileiro e o aumento no número de casos podem causar efeitos adversos no mercado, provocando oscilações no preço de mercado de valores mobiliários.

A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora, e, conseqüentemente, na capacidade da Emissora e da Devedora cumprirem com suas respectivas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podendo acarretar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores das Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo o pagamento dos CRI pela Securitizadora e, conseqüentemente, acarretando em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

### ***Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior***

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias. Adicionalmente, o surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Devedora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Devedora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, de forma relevante e negativa e, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

### ***As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Devedora e suas respectivas imagens***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos Empreendimentos, bem como normas relativas à proteção ao consumidor, afetam as atividades da Devedora, o que pode resultar em atrasos no Empreendimento Imobiliário ou fazer com que a Devedora incorra em custos

significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente suas atividades. Mudanças significativas na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Devedora. A Devedora está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Devedora possa desenvolver as suas respectivas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Devedora deixe de observar tais leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades, o que pode afetar adversamente a Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade financeira de pagamento das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

#### ***Riscos Relacionados à Administração e Cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente***

Como a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizado diretamente pela Devedora, e o acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizado pelo Agente de Monitoramento, há a possibilidade de falha na prestação de tais serviços e/ou, ainda, de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

#### ***Direitos dos Credores da Emissora***

A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 14.430 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

#### ***Risco da Não Realização da Carteira de Ativos***

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de

certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

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

Não obstante o disposto no § 4º do Art. 27 da Lei nº 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação” (grifo nosso). Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, inclusive em função da execução de suas garantias, não obstante comporem o Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Embora a Lei nº 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, e específica no que se refere a lastro de certificados de recebíveis, como os CRI, não houve revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. Neste sentido, caso o dispositivo acima transcrito seja aplicado às Debêntures e aos Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existe em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão estes credores com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto da realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

***Riscos Financeiros***

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (a) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (b) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (c) risco de falta de liquidez.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

## ***Risco de Estrutura***

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

## ***Risco de Não Colocação da Oferta***

Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Valor Total da Emissão. Nesta hipótese de cancelamento, a Emissora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções dos CRI integralizados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

## ***Risco em Função do Registro Automático da Oferta perante a CVM***

A Oferta está sendo realizada pelo rito de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder, bem como os Documentos da Operação, não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

## ***A Devedora não se enquadra como desenvolvedora de atividades potencialmente poluidoras***

A Devedora informou que não se enquadra como desenvolvedora de atividades potencialmente poluidoras e, portanto, não está sujeita ao cadastro técnico perante o IBAMA, nos termos da Instrução Normativa nº 6, de 27 de janeiro de 2022.

Caso o entendimento da Devedora seja questionado e provado equivocado pelo IBAMA, e demais órgãos competentes, a Devedora poderá estar sujeita a penalidades administrativas em decorrência da referida infração, podendo ensejar aplicação de multa que pode prejudicar o fluxo financeiro da Devedora e o cumprimento de suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

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

Nos termos dos Documentos da Operação, a distribuição dos CRI apenas será realizada mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes dos CRI e a integralização das Debêntures está sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes das Debêntures. Desta forma, caso estas condições precedentes não sejam cumpridas no prazo estipulado, ou seu cumprimento não seja dispensado pelos Titulares de CRI, a operação será resolvida e a totalidade do Preço de Integralização dos CRI será devolvida aos Titulares de CRI, podendo resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como juros remuneratórios dos CRI. Ainda, neste caso, de acordo com os Documentos da Operação, caberá à Devedora reembolsar a Emissora quaisquer despesas inerentes ao Patrimônio Separado incorridas no referido período. Caso a Devedora não cumpra com tal obrigação, a Emissora reduzirá tais despesas do valor total integralizado pelos Titulares de CRI, proporcionalmente à participação de cada Titular dos CRI, de forma que o valor total a ser devolvido a cada Investidor

poderá ser inferior ao Preço de Integralização respectivamente pago, causando prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

***Risco de Não Formalização das Garantias ou não cumprimento das Obrigações Acessórias previstas nos Documentos da Operação***

Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. Ainda, a Cessão Fiduciária deve ser informada aos adquirentes das unidades imobiliárias, nos termos do artigo 290 do Código Civil. Além disso, nos termos da Lei nº 9.514, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e providências, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, poderão ser prejudicadas por eventual falha na obtenção de tais registros e providências.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

***Riscos relacionados à redução do valor das Garantias***

As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Créditos Imobiliários em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das Garantias. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

***Riscos Relacionados às excussões das Garantias dos Créditos Imobiliários***

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, os Titulares de CRI dependerão do processo de excussão das Garantias, judicial ou extrajudicialmente, o qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

***Risco de Fungibilidade***

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser depositados na Conta Arrecadadora. Nesse caso, por motivo de erros operacionais, tais recursos decorrentes do pagamento ordinário dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderão ser depositados diretamente em outras contas da Devedora que não a Conta Arrecadadora, hipótese na qual a Devedora está obrigada a transferir estes recursos para a Conta Arrecadadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da respectiva data de recebimento. Nestas hipóteses, ou ainda no caso de recebimento, pela Devedora, de Créditos Cedidos Fiduciariamente, enquanto os recursos não forem transferidos para a Conta Arrecadadora, os Titulares de CRI estarão correndo o risco de crédito destas, e caso haja qualquer evento de crédito da Devedora, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, os Titulares de CRI poderão não receber os valores que lhe são devidos, e poderão ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo a Devedora, os valores de tempos em tempos depositados na Conta

Arrecadadora poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

#### ***Risco Operacional***

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. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

#### ***Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias***

Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias, o que pode afetar os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por consequência, prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

#### ***Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

#### ***Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário***

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no artigo 33, parágrafo 10º da Resolução CVM 60.

Dessa forma, considerando que os CRI somente poderão ser negociadas entre Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, o Titular de CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

### ***Risco Decorrente de Ações Judiciais***

Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras. Nesse caso, tais condenações poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento da Devedora ou mesmo impactar negativamente na venda das unidades do Empreendimento Imobiliário ou, ainda, na sua conclusão. A ocorrência de qualquer de tais eventos poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI e, consequentemente, dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

### ***Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares de CRI***

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares de CRI em posição minoritária.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

### ***Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta***

No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Consequentemente, os auditores independentes da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Devedora constantes no Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

### ***Demais riscos***

Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, pandemias, endemias etc.

## 5. CRONOGRAMA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(3)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	05/12/2023
2.	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(2) (3)</sup> Disponibilização do Prospecto e da Lâmina	05/12/2023
3.	Data de Início da Liquidação Financeira dos CRI	06/12/2023
4.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contadas da data de divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. 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.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> 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 no Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderá 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, leia a seção 7 deste Prospecto "RESTRICÇÕES 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 ao Coordenador Líder, 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

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na data de integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio.

(c) Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no artigo 33, parágrafo 10º da Resolução CVM 60.

(d) 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)**

Não é aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

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

Não aplicável, tendo em vista que foi instituído, no âmbito da presente emissão, regime fiduciário sobre os CRI e pelo fato da Securitizadora não ser coobrigada.

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

### **7.1. Restrições à transferência dos valores mobiliários**

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no artigo 33, parágrafo 10º da Resolução CVM 60.

### **7.2. Inadequação do Investimento**

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário brasileiro não poderá ser feita com investidores que não sejam Investidores Qualificados, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no artigo 33, parágrafo 10º da 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 dos Fiadores 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", na página 18 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

### **7.3. Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando 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 ofertadas, na forma e condições previstas no Termo de Securitização.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 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) o Coordenador Líder 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 artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder ou Instituição Participante, que tiver recebido sua ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida 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.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Coordenador Líder, prorrogar o prazo de distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias.

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, 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: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro 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 Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento 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 de CRI; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; 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 essa 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 pública esteja submetida**

A Oferta é irrevogável e está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder da Oferta, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes dos CRI indicadas no item 14.1, na página 71 deste Prospecto, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora com registro perante a CVM na categoria "S1", destinada a Investidores mediante a utilização deste Prospecto e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160.

### **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 Oferta**

#### *8.3.1. Aprovação Societária da Emissora*

A Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

#### *8.3.2. Aprovação Societária da Devedora*

As condições da emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a celebração de todos os documentos necessários, foram autorizadas com base nas deliberações aprovadas na assembleia geral extraordinária de acionistas da Devedora realizada em 24 de novembro de 2023, em conformidade com o estatuto social da Devedora, conforme documento constante do Anexo I, nas páginas 99 a 109 deste Prospecto.

#### *8.3.2. Aprovação Societária dos Fiadores*

A outorga da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da respectiva Fiança serão realizadas nos termos da ata de reunião de sócios da SPE Tapiriri, realizada em 24 de novembro de 2023.

A Fiança outorgada pelos demais Fiadores não necessita de aprovação societária, uma vez que os Fiadores são pessoas físicas, e tendo em vista que a outorga foi devidamente autorizada pelos cônjuges anuentes nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

### **8.4. Regime de Distribuição**

A colocação dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, de modo que, caso não haja a distribuição total dos CRI, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a oferta será cancelada.

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

Não será realizado, pelo Coordenador Líder, procedimento de coleta de intenções de investimento.

Os CRI serão distribuídos após a divulgação do Anúncio de Início, desde que cumpridas as Condições Precedentes dos CRI previstas no Contrato de Distribuição, mediante o recebimento, pelo Coordenador Líder e/ou pelas Instituições Participantes, conforme o caso, das ordens de subscrições dos Investidores.

A alocação dos CRI será realizada a critério do Coordenador Líder, sendo atendidas as ordens de subscrição por ordem de chegada dos respectivos documentos de aceitação da Oferta admitidos pelo Coordenador Líder, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação da Oferta"), sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes, da Emissora, e do Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

O rateio, na hipótese de demanda superior ao Valor Total da Emissão, sem prejuízo às disposições acima, deverá ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o Plano de Distribuição previsto no Contrato de Distribuição. Os Investidores serão informados do resultado do rateio após o início da distribuição, pelo Coordenador Líder e/ou pelas Instituições Participantes, por meio do endereço eletrônico ou telefone indicado pelo Investidor no momento de envio do Boletim de Subscrição ou do documento de aceitação da Oferta, conforme aplicável.

A vedação de colocação e o rateio não se aplicam aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nessa hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

#### **8.6. Formador de Mercado**

Não haverá formador de mercado na Oferta.

**8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver**

Não haverá fundo de liquidez e estabilização.

**8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto.

## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

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 há previsão de reforços de créditos e não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações.

Os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) alienação fiduciária das quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61 ("SPE Tapiriri"), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) garantia fidejussória na forma de Fiança, outorgada pelos Fiadores; (iv) cessão fiduciária de Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras (sendo os itens "(i)" a "(vi)", quando em conjunto, denominados como "Garantias"). As Garantias encontram-se definidas e descritas no item 10.1, na página 40 deste Prospecto. **Para mais informações a respeito das Garantias, incluindo os aspectos relacionados à constituição e registro dos instrumentos que formalizam as garantias, veja a seção "10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", nas páginas 40 a 54 deste Prospecto.**

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

Não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

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

Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora, deverão ser aplicados, pela Securitizadora em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com liquidez diária, que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Aplicações Financeiras"). As Aplicações Financeiras realizadas deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Não haverá por parte da Securitizadora a garantia de aplicação ou qualquer garantia em relação ao rendimento das

Aplicações Financeiras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

### 10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

As debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 10ª (décima) emissão da LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52 (respectivamente "Devedora" e "Debêntures"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.", celebrado em 24 de novembro de 2023, entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores (conforme definidos na página 456 deste Prospecto), conforme aditado em 24 de dezembro de 2023 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), possuem as seguintes características relevantes:

<b>Número de direitos creditórios cedidos e valor total</b>	Serão emitidas 140.766 (cento e quarenta mil, setecentas e sessenta e seis) Debêntures.
<b>Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos</b>	As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, correspondente a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>Prazos de vencimento dos créditos</b>	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures será de 2.190 (dois mil, cento e noventa) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de novembro de 2029.
<b>Períodos de amortização</b>	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures, que compõem os Créditos Imobiliários, serão pagas mensalmente conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>Finalidade dos créditos</b>	Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3.2., na página 14 deste Prospecto.
<b>Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos</b>	As Debêntures contam com as seguintes garantias: <ol style="list-style-type: none"> <li>a alienação fiduciária da propriedade superveniente de determinados lotes, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (a seguir definido), decorrentes do imóvel localizado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Gleba nº 20, rua Doutor Paulo Teixeira de Camargo, QT. 30.008, registrado na matrícula sob o nº 46.091 do 1º Cartório de</li> </ol>

Registro de Imóveis da Comarca de Campinas ("Imóvel"), do qual decorrem as matrículas dos respectivos lotes, em razão da aprovação do loteamento em referido Imóvel, sendo que as matrículas dos lotes decorrentes do Imóvel estarão abarcadas na definição de Imóvel, a ser constituída nos termos do *"Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, entre a SPE Tapiriri, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente);

1.1. A Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída no âmbito da presente Emissão, será formalizada, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na modalidade de alienação fiduciária de propriedade superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da Alienação Fiduciária Anterior, atualmente incidente sobre o Imóvel.

2. mediante a satisfação da Condição Suspensiva das Garantias (conforme abaixo definido), a alienação fiduciária da totalidade das quotas ("Quotas") de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61 ("SPE Tapiriri" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a ser constituída nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre os proprietários titulares das Quotas, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a SPE Tapiriri, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

3. mediante a satisfação da Condição Suspensiva das Garantias (conforme abaixo definido), a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios"); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios, a serem gravadas com garantia real imobiliária cujo objeto será o respectivo lote originador dos Direitos Creditórios ("Direitos Creditórios das CCI em Garantia" e, em conjunto com os Direitos Creditórios, os "Créditos Cedidos Fiduciariamente"), a ser constituída nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado entre a SPE Tapiriri, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária");

4. a garantia fidejussória na forma de fiança ("Fiança"), outorgada por (a) SPE Tapiriri; (b) Arthur Matarazzo Braga, inscrito no CPF sob o nº 765.993.378-72, casado com Juana Maria Rico López Matarazzo Braga, inscrita no CPF sob o nº 527.559.088-15 ("Arthur"); (c) Astério Vaz Safatle, inscrito no CPF sob o nº 087.493.368-43, casado com Simei de Britto Gomes Safatle, inscrita no CPF sob o nº 066.447.798-40 ("Astério"); (d) Fernando Bruno de Albuquerque, inscrito no CPF sob o nº 010.549.728-26 ("Fernando"); (e) Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, inscrito no CPF sob o nº 064.006.118-43, casado com Adriana de Castro Silveira Pinto, inscrita no CPF sob o nº 130.340.708-61 ("Luiz Roberto"); (f) Ricardo Setton, inscrito no CPF sob o nº 089.560.948-70, casado com ANDREA NASSER SETTON, inscrita no CPF sob o nº 277.613.938-18 ("Ricardo"); (g) Carlos Augusto Curiati Bueno, inscrito no CPF sob o nº 042.038.378-63 ("Carlos Augusto"); (h) Hernani Moro Varella Guimarães Júnior, inscrito no CPF sob o nº 106.844.208-56, casado com MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES, inscrita no CPF sob o nº 105.063.688-07 ("Hernani" e, em conjunto com a SPE Tapiriri, Arthur, Astério, Fernando, Luiz Roberto, Ricardo e Carlos Augusto, denominados como "Fiadores");

5. o fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), em montante total de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais), os quais deverão permanecer retidos na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, e poderão ser utilizados pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas; e

6. o fundo de obras em montante equivalente a R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), com recursos decorrentes da integralização dos CRI, os quais serão retidos na Conta Centralizadora e liberados à Emissora de acordo com os termos previstos na Cláusula 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Fundo de Obras") (sendo os itens "1" a "6", quando em conjunto, denominados como "Garantias").

7. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária serão formalizados sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, de modo que a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária, respectivamente, possuirão plena vigência e eficácia simultaneamente e na medida em que ocorrer a efetiva liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e da Cessão Fiduciária Anterior, atualmente incidente sobre as Quotas e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme o caso ("Condição Suspensiva das Garantias").

**Para mais informações a respeito da Condição Suspensiva das Garantias e da constituição de alienação fiduciária de propriedade superveniente, vide o fator de risco "Risco do não cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias e da constituição de alienação fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel", na página 19 deste Prospecto.**

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

Não há cessão dos 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, tendo em vista que as Debêntures serão integralizadas pela Emissora com os recursos decorrentes da integralização dos CRI.

**10.3. Indicação dos níveis de contração 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, e nos Fiaidores, em razão da Fiança.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas de vencimento das Debêntures, nas datas do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nas datas da Amortização Extraordinária Facultativa, ou nas datas da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora e dos Fiaidores caberão 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, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora.

**10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem 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**

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6% (seis por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento. Para efeito de cálculo, foi

considerada a relação entre o total de emissões de certificados de recebíveis imobiliários pré-pagas pelo total de emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreadas em dívidas de Grandes Devedores, conforme definidos na Resolução CVM 60, no período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.

Entretanto, ainda em atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Devedora informa que realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de títulos de dívida de emissão própria, conforme disposto na tabela abaixo:

Instrumento de Dívida	Ticker B3	Montante (em milhões de reais)	Data do Pré-Pagamento
Emissão de Debêntures	19E0967401	8.000.000,00	24/07/2023
Emissão de Debêntures	19K1137354	11.000.000,00	24/07/2023
CCB	18G0818928	8.919.000	23/06/2023
CCB	18G0818929	3.822.000	23/06/2023

**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 aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures que compõem o Patrimônio Separado, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à Oferta, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da Oferta, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento facultativo, amortização e/ou resgate antecipado dos CRI em caso de ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, e vencimento antecipado 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 e Amortização Extraordinária Facultativa**

A Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo") ou amortizar parcialmente as Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa").

O valor devido à Emissora a título do Resgate Antecipado Facultativo corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, bem como (b) de prêmio equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, nos termos do item "(a)", acima, e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo").

O valor devido à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa corresponderá ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser objeto de amortização, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e (b) de prêmio equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, nos termos do item "(a)", acima ("Valor de Amortização Extraordinária Facultativa").

**Amortização Extraordinária Compulsória**

As Debêntures deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória e parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento por cento) do Valor Nominal Unitário e sem a incidência de prêmio ("Amortização Extraordinária Compulsória"), com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária arrecadados na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 16813-7, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú (341), vinculada aos CRI ("Conta Arrecadadora"), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, respeitada a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 7.4.7 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 3.1.23 do Termo de Securitização, e sempre observados a Razão Mínima de Garantia e o Índice Mínimo de Recebíveis (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização), no Percentual Líquido da Cessão Fiduciária, indicado na tabela abaixo, de acordo com a variação do percentual da Razão Mínima de Garantia. Entende-se como "Percentual Líquido da Cessão Fiduciária" determinado percentual dos recursos remanescentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, recebidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora, após o cumprimento das demais obrigações de pagamento previstas na Ordem de Pagamentos, nos termos da Cláusula 7.4.7 da Escritura de Emissão de Debêntures.

<b>Percentual Líquido da Cessão Fiduciária utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória</b>	<b>Razão Mínima de Garantia</b>
50% (cinquenta por cento), observada a liberação do excedente à Companhia, nos termos da Cláusula 8.3 da Escritura de Emissão de Debêntures	Caso a Razão Mínima de Garantia esteja acima de 140% (inclusive)
75% (setenta e cinco por cento), observada a liberação do excedente à Companhia, nos termos da Cláusula 8.3 da Escritura de Emissão de Debêntures	Caso a Razão Mínima de Garantia esteja entre 130% (inclusive) e 140% (exclusive)
100% (cem por cento)	Caso a Razão Mínima de Garantia esteja abaixo de 130% (exclusive)

Em adição ao previsto acima, deverá ser realizada a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, com 100% (cem por cento) do Percentual Líquido da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, sempre observados a Razão Mínima de Garantia e o Índice Mínimo de Recebíveis, nas hipóteses e pelos períodos indicados na tabela abaixo:

<b>Hipóteses adicionais de Amortização Extraordinária Obrigatória (Cláusula 5.22.1 da Escritura de Emissão de Debêntures)</b>	<b>Percentual Líquido da Cessão Fiduciária utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória</b>	<b>Período de Amortização Extraordinária Obrigatória</b>
Caso não seja realizada a Venda Líquida de ao menos 1 (um) lote comercial do Empreendimento Imobiliário, em um período de 60 (sessenta) dias consecutivos.	100%	Até que seja verificada a Venda Líquida de 1 (um) lote de natureza comercial do Empreendimento Imobiliário, conforme comprovado pela Devedora e/ou pelo Relatório de Monitoramento.
Caso o Índice Mínimo de Recebíveis (conforme definido na Cláusula 8.1, da Escritura de Emissão de Debêntures) seja inferior a 110% (cento e dez por cento)	100%	Até que seja verificado o reenquadramento do Índice Mínimo de Recebíveis em percentual igual ou superior a 110%
Caso o Relatório de Monitoramento indique que o preço médio do metro quadrado praticado nas vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário, nos últimos 3 (três) meses de sua emissão, tenha ficado abaixo de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para os lotes de natureza residencial e/ou abaixo de R\$ 700,00 (setecentos reais) para os lotes de natureza comercial	100%	Até o pagamento integral das obrigações de pagamento de juros remuneratórios e amortização das Debêntures.

<b>Hipóteses adicionais de Amortização Extraordinária Obrigatória (Cláusula 5.22.1 da Escritura de Emissão de Debêntures)</b>	<b>Percentual Líquido da Cessão Fiduciária utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória</b>	<b>Período de Amortização Extraordinária Obrigatória</b>
<p>Caso, de acordo com o Relatório de Medição, seja verificado um atraso superior a 10% (dez por cento) do Cronograma Físico-Financeiro, previsto no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>	<p>100%</p>	<p>Até a readequação da evolução de acordo com Cronograma Físico-Financeiro, previsto no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 3 (três) meses, contados a partir do mês em seja verificado o respectivo atraso, sob pena de ocorrência de Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>

Entende-se por “Venda Líquida” a realização positiva de vendas de lotes do Empreendimento Imobiliário, equivalente ao número efetivo de vendas realizadas subtraído pelo número de distratos formalizados, em determinado período.

Ainda, deverão ser utilizados 100% (cem por cento) do Percentual Líquido da Cessão Fiduciária para a Amortização Extraordinária Compulsória, caso a projeção do fluxo previsto de recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, juntamente com a projeção de vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário em estoque com base nas premissas constantes do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures, indique que os recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário sejam insuficientes para o pontual cumprimento das obrigações de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, dentro do prazo do seu vencimento. Nesta hipótese, a Amortização Extraordinária Compulsória deverá ser realizada, no percentual aqui estabelecido, pelo período que seja necessário para que a projeção aqui prevista passe a indicar a suficiência dos recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário para a realização dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI dentro do seu prazo de vencimento.

Caso, após o 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, contados da Data de Emissão dos CRI, a projeção de fluxo, prevista acima, considerando apenas o fluxo de recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (desconsiderando a projeção de venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário em estoque), indique que os recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário sejam insuficientes para o pontual cumprimento das obrigações de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, dentro do prazo do seu vencimento, a Companhia deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, com a utilização de recursos próprios, em montante suficiente para que a projeção aqui prevista passe a indicar a suficiência de recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário para o adimplemento das obrigações dos CRI, dentro do prazo do seu vencimento, sob pena de ser caracterizado um Evento de Inadimplemento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória, previstas acima, deverão ser observadas de forma simultânea e serão acompanhadas pelo Agente de Monitoramento, por meio do Relatório de Monitoramento..

## **Vencimento Antecipado**

As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Devedora, com a consequente obrigação da Securitizadora de realizar o pagamento aos Titulares dos CRI, o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento (conforme adiante definido) previstos abaixo.

Vencimento Antecipado Automático. A Securitizadora, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia de Titulares de CRI, deverá considerar todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures automaticamente vencidas, mediante a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento Automático"):

(a) na hipótese de os Fiadores, a SPE Tapiriri, a Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Debêntures, a Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas Cláusulas;

(b) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(c) (i) liquidação, dissolução total ou parcial, no caso de redução do patrimônio líquido da SPE Tapiriri e/ou da Companhia em percentual superior a 5% (cinco por cento), ou extinção da Companhia e/ou de Subsidiária Relevante (conforme definido abaixo) seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa irrecorrível, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (ii) decretação de falência da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; ou (iii) pedido de autofalência formulado pela SPE Tapiriri, pela Companhia e/ou por qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária ou pedido de falência da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou que não tenha afastada sua decretação dentro do prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

Para fins da Escritura de Emissão:

"Subsidiária Relevante" significa uma sociedade controlada pela Companhia, direta ou indiretamente (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Companhia represente, individualmente ou em conjunto, percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme últimas demonstrações financeiras da Companhia divulgadas.

(d) transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

- (e) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- (f) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- (g) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Companhia, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim, sendo certo que operações realizadas exclusivamente entre os controladores da Companhia (direto ou indireto) na Data de Emissão não serão considerados alterações de controle para os fins deste item;
- (h) desconfiguração da Fiança em decorrência da saída de qualquer um dos Fiadores na qualidade de fiadores da presente Emissão, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (i) redução de capital social da Companhia e/ou da SPE Tapiriri, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (j) alteração do objeto social da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da SPE Tapiriri, da Companhia ou da respectiva Subsidiária Relevante.

Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, denominados como "Evento de Inadimplemento"):

- (a) inadimplemento pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência do inadimplemento, desde que não previsto para referida obrigação prazo diferente na Escritura de Emissão;
- (b) inadimplemento, pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
- (c) se a Companhia ou a SPE Tapiriri infringir quaisquer das estipulações contidas na Escritura de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Imobiliário, não sanado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (d) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
- (e) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras dos Fiadores, da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de quaisquer das Subsidiárias Relevantes (ainda que na condição de garantidora), em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

- (f) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações pecuniárias dos Fiadores, da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (g) não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa irrecorrível em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a SPE Tapiriri, a Companhia, e/ou de Subsidiária Relevante e/ou contra os Fiadores;
- (h) existência de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a SPE Tapiriri, a Companhia ou qualquer Subsidiária Relevante e/ou contra os Fiadores, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (i) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse dos Fiadores, da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (j) não obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão;
- (k) caso a Companhia deixe de comprovar a liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, nos termos da Cláusula 7.9., "(iii)", da Escritura de Emissão;
- (l) caso a Companhia deixe de comprovar o atendimento da Condição Suspensiva das Garantias, no prazo e de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 7.8.1., da Escritura de Emissão;
- (m) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima, bem como caso constatado a utilização dos recursos de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão, ou caso a Companhia utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos;
- (n) interrupção das atividades da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes por prazo superior a 90 (noventa) dias corridos, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (o) suspensão das obras ou das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
- (p) caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia e ao Índice Mínimo de Recebíveis, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 8 abaixo;

- (q) falecimento, declaração judicial em qualquer instância de incapacidade, ausência ou insolvência de qualquer dos Fiadores, sem que, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento: (a) seja aprovado substituto por Titulares de CRI representando, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI, observado que a aprovação dos Titulares de CRI não será necessária caso o(s) substituto(s) do(s) Fiador(es) falecido(s) ou ausente(s) seja(m) seu(s) sucessor(es); e (b) seja devidamente constituída e formalizada a fiança prestada pelo fiador substituto aprovado pelos Titulares de CRI nos termos do item (a) acima;
- (r) protesto de títulos contra a SPE Tapiriri, a Companhia e/ou contra qualquer de suas Subsidiárias Relevantes e/ou contra os Fiadores, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, tiver sido validamente comprovado ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado(s) ou suspenso(s); ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;
- (s) se a Companhia ou a SPE Tapiriri infringir quaisquer das estipulações contidas na Escritura de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à correta destinação de recursos nos termos da Cláusula 4 acima;
- (t) se o Empreendimento Imobiliário for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário;
- (u) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela SPE Tapiriri, pela Companhia e/ou qualquer Subsidiária Relevante, que afete de forma adversa a capacidade da SPE Tapiriri ou da Companhia, conforme o caso, de cumprir suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela SPE Tapiriri ou pela Companhia por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;
- (v) se sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus e não seja apresentado pela Companhia ou pela SPE Tapiriri, conforme o caso, o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência, observadas as disposições das Cláusulas 7.8. e 7.9. da Escritura de Emissão;
- (w) caso, após o cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias, o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta Arrecadadora, observado o Prazo de Repasse (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);
- (x) caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Imobiliário ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares de CRI, em sede de assembleia geral de Titulares de CRI, e do Agente de Medição dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que as referidas alterações sejam apresentadas pela Companhia à Securitizadora e ao Agente de Medição (sendo certo que o silêncio da Securitizadora e/ou do Agente de Medição não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);
- (y) caso deixe de ser liberado qualquer parcela do Fundo de Obras, em virtude de inadimplemento da Companhia ou por qualquer motivo a ela imputável, não sanado, de forma satisfatória à Securitizadora, e ao Agente de Monitoramento, os termos da Cláusula 4.5.10, acima;
- (z) caso, de acordo com o Relatório de Medição, seja verificado um atraso superior a 10% (dez por cento) do Cronograma Físico-Financeiro, previsto no Anexo VI da Escritura de Emissão,

por um período superior a 3 (três) meses, contados a partir do mês em que seja verificado o respectivo atraso;

(aa) caso a Companhia deixe de realizar a Amortização Extraordinária Compulsória prevista na Cláusula 5.22.4, da Escritura de Emissão;

(bb) caso a Companhia deixe de formalizar, prenotar e registrar os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel referentes aos imóveis elencados no Anexo VIII da Escritura de Emissão, em descumprimento ao previsto nas Cláusulas 7.2.3 e 7.2.4 da Escritura de Emissão;

(cc) distribuição e/ou pagamento, pela SPE Tapiriri e/ou pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos seus acionistas;

(dd) não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente e a consequente não anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo previsto na Cláusula 7.2.2 da Escritura de Emissão;

(ee) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a SPE Tapiriri, a Companhia e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Companhia, pela SPE Tapiriri (de tal forma que a Companhia ou a SPE Tapiriri, conforme o caso, seja a incorporadora) e/ou por uma Subsidiária Relevante, de qualquer controlada; (b) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim; (c) pela incorporação, pela Companhia ou por qualquer controlada da Companhia, da SPE Tapiriri, desde que a Companhia mantenha o controle societário sobre a SPE Tapiriri, e desde que a incorporadora da SPE Tapiriri figure como fiadora da presente Emissão, mediante aditamento à presente Escritura de Emissão; ou (d) pela incorporação, pela Companhia, de outras sociedades, desde que o patrimônio líquido da Companhia após a incorporação não seja menor do que o patrimônio líquido da Companhia previamente à incorporação;

(ff) inobservância pela SPE Tapiriri, pela Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a SPE Tapiriri, a Companhia e/ou suas afiliadas, ou ainda pelos Fiadores conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei n.º 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, se e conforme aplicável (em conjunto "Legislação Anticorrupção");

(gg) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido) de modo a causar um Efeito Adverso Relevante, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente; bem como, se os Fiadores, a SPE Tapiriri, a Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(hh) se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da Cessão Fiduciária, conforme prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária; e

(ii) caso a entrega dos lotes do Empreendimento Imobiliário não seja realizada em até 48 (quarenta e oito) meses contados da data de liberação do alvará de aprovação de projeto e autorização de construção pela prefeitura municipal competente, ou seja, contados do mês de junho de 2021, sendo que, para fins desse item, a entrega dos lotes será considerada efetivada

quando apresentado o Termo de Verificação de Obras do Empreendimento Imobiliário, expedido pelo poder municipal competente.

Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida assembleia geral de Titulares de CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturista aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.

#### **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**

Além dos deveres estabelecidos na Resolução CVM nº 17 e na Lei 14.430, são obrigações do Agente Fiduciário:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM nº 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Securitizadora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- (k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l) intimar, conforme o caso, a Securitizadora, a reforçar as Garantias, conforme aplicável, na hipótese de deterioração ou depreciação destas;
- (m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede Emissora, conforme o caso;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (o) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17;
- (p) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

- (q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (r) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, 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 junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (t) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM nº 17;
- (u) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures; e
- (v) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os direitos inerentes das Debêntures não sejam cedidos a terceiros.

Caberá a D2 Engenharia e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 49.421.595/0001-48, na qualidade de agente de medição, ou outra empresa especializada que venha a ser escolhida em comum acordo entre a Devedora em conjunto com a Securitizadora ("Agente de Medição"), o acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário, devendo este disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido), um relatório de medição, nos termos da Cláusula 4.6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Medição").

Será responsabilidade do Agente de Medição o acompanhamento da evolução das obras e todas as obrigações inerentes, mediante a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, incluindo, mas se não limitando aos itens indicados na Escritura de Emissão de Debêntures.

A Mirante Realty Gestão Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 38.147.524/0001-82, na qualidade de agente de monitoramento, ou outra empresa especializada que venha a ser escolhida em comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora ("Agente de Monitoramento"), nos termos do Contrato de Agente de Monitoramento, deverá disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior ("Relatório de Monitoramento").

O Relatório de Monitoramento deverá conter, ainda, informações a respeito da análise realizada pelo Agente de Monitoramento com relação ao histórico das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário dos últimos 3 (três) meses, contados da data de emissão de cada Relatório de Monitoramento, incluindo a verificação do preço médio do metro quadrado praticado nas vendas dos lotes do Empreendimento em referido período, bem como a validação, pelo Agente de Monitoramento, do Relatório de Medição elaborado pelo Agente de Medição, no que diz respeito à evolução das obras do Empreendimento Imobiliário com base no Cronograma Físico-Financeiro para os fins das liberações de recursos do Fundo de Obras. Adicionalmente, também deverá integrar as atribuições do Agente de Monitoramento, as atividades indicadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no caso de liberação, reforço ou substituições dos imóveis objeto da garantia fiduciária.

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

A Securitizadora não praticou 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) concentrados na Devedora.

**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**

OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO 100% (CEM POR CENTO) CONCENTRADOS NA DEVEDORA, AS INFORMAÇÕES REFERENTES À DEVEDORA ESTÃO DESCRITAS NA SEÇÃO 12 DESTE PROSPECTO.

## 12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS

### **12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios**

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures.

### **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**

Devedora: Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.	
Data de Constituição	05/10/2012
Forma de Constituição (Tipo Societário)	sociedade anônima fechada
País de Constituição	Brasil
Sede	São Paulo-SP
Prazo de Duração	prazo indeterminado

A Devedora tem como objeto social: (a) administração de bens e negócios próprios e de terceiros, organização e urbanização de loteamento e incorporação imobiliária de qualquer espécie; (b) participação em outras empresas como acionista ou quotista; e (c) prestação de serviços correlatos e afins ao objeto social, exceto aqueles privativos de profissões regulamentadas ou que requeiram inscrição em órgãos ou conselhos de classe.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

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

As demonstrações financeiras da Devedora, as quais consolidam as informações referentes à SPE Tapiriri, auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, se encontram incorporadas a este Prospecto, na forma do Anexo IX.

### **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

A capitalização total da Devedora, composta por financiamentos e empréstimos circulante e não circulante e patrimônio líquido em 30 de junho de 2023 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna "Histórico"; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante líquido de

R\$ 140.766.000 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta seis mil reais) na coluna "Ajustado", considerando o valor base da oferta nos termos presentes deste Prospecto. As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das informações financeiras da Devedora relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2023, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e devem ser lidas em conjunto com as mesmas.

	Em 30 de junho de 2023	
	Histórico	Ajustado <sup>(2)</sup>
	(Em milhares de R\$)	
Financiamentos e Empréstimo Circulante	69.662.047	69.662.047
Financiamentos e Empréstimos Não Circulante	577.924.771	624.690.771
Patrimônio Líquido	-6.645.954	-6.645.954
Capitalização Total <sup>(1)</sup>	654.232.772	700.998.772

<sup>(1)</sup> A Capitalização Total é a soma dos Financiamentos e Empréstimos Circulante e dos Financiamentos e Empréstimos Não Circulante e patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

<sup>(2)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 140.766.000 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta seis mil reais).

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas individuais da Devedora em conjunto com as respectivas notas explicativas, anexadas a este Prospecto.

Os recursos líquidos que a Devedora espera captar com Oferta (no montante de R\$ 140.766.000 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta seis mil reais)) apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

Índices de Liquidez	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (30/06/2023)	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (30/06/2023)
<i>(em milhares de reais)</i>	Índice Efetivo	Índice Ajustado pela Oferta
Índice Liquidez Geral	0,9797	0,9803
Índice Liquidez Corrente	1,7179	1,8529
Índice Liquidez Seca	0,3208	0,4557
Índices de Endividamento	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (30/06/2023)	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (30/06/2023)
<i>(em milhares de reais)</i>	Índice Efetivo	Índice Ajustado pela Oferta
Índice Endividamento Geral	1,0207	1,02
Grau de Endividamento	-42,7723	-44,1640
Composição Endividamento	0,2411	0,2335
Índice Cobertura de Juros	1,7396	1,7396
Nível de Alavancagem	-27,8061	-29,1979

Índices de Lucratividade / Rentabilidade	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (30/06/2023)	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (30/06/2023)
<i>(em milhares de reais)</i>	Índice Efetivo	Índice Ajustado pela Oferta
Retorno sobre Ativo	-0,0145	-0,0140
Margem Bruta	21,8732%	21,8732%
Índice de Despesas	0,2094	0,2094
Margem Líquida	-7,8301%	-7,8301%
Retorno sobre o PL	0,6061	0,6061
Lucro por ação	-1,7918	-1,7918
Índices de Atividade	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (30/06/2023)	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (30/06/2023)
<i>(em milhares de reais)</i>	Índice Efetivo	Índice Ajustado pela Oferta
Giro do Ativo Total	0,1847	0,1788

**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**

A Devedora foi fundada em 2012, combinando um quadro societário com profissionais com mais de 20 (vinte) anos de atuação no mercado imobiliário, especialmente nos segmentos de loteamento e incorporação.

Atuante no segmento de urbanização e fracionamento de solo, na modalidade de loteamento urbano, a Devedora desenvolve empreendimentos para suprir o déficit habitacional utilizando áreas estratégicas urbanizadas ou não. Outro foco de atuação da Devedora é a incorporação imobiliária, procurando adquirir terrenos urbanos em localizações viáveis ao lançamento de empreendimentos voltados às necessidades da população local e com a entrega de modernas e atrativas áreas comuns.

Até 2023 foram lançados pela Devedora 61 (sessenta e um) empreendimentos na modalidade de loteamento, com aproximadamente 28.683 (vinte e oito mil, seiscentos e oitenta e três) lotes desenvolvidos, representando 24,2 milhões de metros quadrados urbanizados em 21 (vinte e uma) cidades do Brasil. No modelo de incorporação imobiliária, foram realizados pela Devedora 368 (trezentos e sessenta e oito) empreendimentos em 14 (quatorze) estados brasileiros (conforme dados apresentados pela própria Devedora, compilados em apresentação institucional datada de maio de 2023).

**Grupo de Controle da Devedora**

Na data de divulgação deste Prospecto, o quadro societário da Devedora é o seguinte:

Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.	
<b>1.</b>	
<b>Nome do Acionista:</b>	Arthur Matarazzo Braga
<b>Nacionalidade:</b>	Brasileira
<b>CPF:</b>	765.993.378-72

<b>Quantidade de Ações:</b>	3.124.843
<b>Classe de Ações Detidas:</b>	Ordinária
<b>Percentual de ações em relação à respectiva classe:</b>	22,25375%
<b>Percentual de ações em relação ao capital social:</b>	22,25375%
<b>Participa de Acordo de Acionistas:</b>	Sim
<b>2.</b>	
<b>Nome do Acionista:</b>	Fernando Bruno de Albuquerque
<b>Nacionalidade:</b>	Brasileira
<b>CPF:</b>	010.549.728-26
<b>Quantidade de Ações:</b>	3.124.843
<b>Classe de Ações Detidas:</b>	Ordinária
<b>Percentual de ações em relação à respectiva classe:</b>	22,25375%
<b>Percentual de ações em relação ao capital social:</b>	22,25375%
<b>Participa de Acordo de Acionistas:</b>	Sim
<b>3.</b>	
<b>Nome do Acionista:</b>	Luiz Roberto Horst Silveira Pinto
<b>Nacionalidade:</b>	Brasileira
<b>CPF:</b>	064.006.118-43
<b>Quantidade de Ações:</b>	3.124.843
<b>Classe de Ações Detidas:</b>	Ordinária
<b>Percentual de ações em relação à respectiva classe:</b>	22,25375%
<b>Percentual de ações em relação ao capital social:</b>	22,25375%
<b>Participa de Acordo de Acionistas:</b>	Sim
<b>4.</b>	
<b>Nome do Acionista:</b>	Ricardo Setton
<b>Nacionalidade:</b>	Brasileira
<b>CPF:</b>	089.560.948-70
<b>Quantidade de Ações:</b>	3.124.843
<b>Classe de Ações Detidas:</b>	Ordinária
<b>Percentual de ações em relação à respectiva classe:</b>	22,25375%
<b>Percentual de ações em relação ao capital social:</b>	22,25375%
<b>Participa de Acordo de Acionistas:</b>	Sim
<b>5.</b>	
<b>Nome do Acionista:</b>	Astério Vaz Safatle

<b>Nacionalidade:</b>	Brasileira
<b>CPF:</b>	087.493.368-43
<b>Quantidade de Ações:</b>	952.742
<b>Classe de Ações Detidas:</b>	Ordinária
<b>Percentual de ações em relação à respectiva classe:</b>	6,78501%
<b>Percentual de ações em relação ao capital social:</b>	6,78501%
<b>Participa de Acordo de Acionistas:</b>	Sim
<b>6.</b>	
<b>Nome do Acionista:</b>	Carlos Augusto Curiati Bueno
<b>Nacionalidade:</b>	Brasileira
<b>CPF:</b>	042.038.378-63
<b>Quantidade de Ações:</b>	294.879
<b>Classe de Ações Detidas:</b>	Ordinária
<b>Percentual de ações em relação à respectiva classe:</b>	2,10%
<b>Percentual de ações em relação ao capital social:</b>	2,10%
<b>Participa de Acordo de Acionistas:</b>	Não
<b>7.</b>	
<b>Nome do Acionista:</b>	Hernani Moro Varella Guimarães Júnior
<b>Nacionalidade:</b>	Brasileira
<b>CPF:</b>	106.844.208-56
<b>Quantidade de Ações:</b>	294.879
<b>Classe de Ações Detidas:</b>	Ordinária
<b>Percentual de ações em relação à respectiva classe:</b>	2,10%
<b>Percentual de ações em relação ao capital social:</b>	2,10%
<b>Participa de Acordo de Acionistas:</b>	Não

### Composição do Capital Social

Na data de divulgação deste Prospecto, o capital social da Devedora possui a seguinte composição:

<b>Capital Emitido:</b>	R\$35.580.993,00
<b>Capital Subscrito por Classe:</b>	ON: R\$35.580.993 <sup>1</sup>
<b>Capital Integralizado por Classe:</b>	ON: R\$35.580.993 <sup>1</sup>
<b>Prazo para Integralização do Capital ainda não Integralizado:</b>	N.A.

<b>Capital Autorizado:</b>	R\$50.000.000,00
<b>Títulos Conversíveis em Ações e Condições para Conversão:</b>	N.A.

<sup>1</sup>Todas as ações emitidas pela Devedora são da classe ordinária e o capital social encontra-se totalmente subscrito.

#### Valores Mobiliários Emitidos pela Devedora

<b>Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.</b>	
<b>1.</b>	
<b>Identificação do Valor Mobiliário:</b>	Debêntures da 1ª Emissão, em 8 Séries
<b>Quantidade:</b>	1ª Série: 3.000 2ª Série: 1.000 3ª Série: 1.500 4ª Série: 1.000 5ª Série: 1.500 6ª Série: 1.000 7ª Série: 1.000 8ª Série: 1.000
<b>Valor Nominal Global:</b>	R\$11.000.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	1ª Série: 30/7/2017 2ª Série: 30/8/2017 3ª Série: 25/11/2017 4ª Série: 20/12/2017 5ª Série: 14/5/2018 6ª Série: 14/6/2018 7ª Série: 14/12/2018 8ª Série: 14/1/2019
<b>Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social:</b>	R\$5.669.000,00
<b>Restrições à Circulação:</b>	As debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade em Ações:</b>	Não.
<b>Possibilidade de Resgate:</b>	Sim.
<b>Condições para Alteração dos Direitos Assegurados pelo Valor Mobiliário:</b>	As condições da emissão e dos direitos dos debenturistas somente poderão ser alterados por meio de anuência do debenturista.
<b>2.</b>	
<b>Identificação do Valor Mobiliário:</b>	Debêntures da 2ª Emissão, em Série Única
<b>Quantidade:</b>	8.000

<b>Valor Nominal Global:</b>	R\$8.000.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	20/5/2019
<b>Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social:</b>	R\$2.095.099,28
<b>Restrições à Circulação:</b>	As debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade em Ações:</b>	Não.
<b>Possibilidade de Resgate:</b>	Sim.
<b>Condições para Alteração dos Direitos Assegurados pelo Valor Mobiliário:</b>	As condições da emissão e dos direitos dos debenturistas somente poderão ser alterados por meio de anuência do debenturista.
<b>3.</b>	
<b>Identificação do Valor Mobiliário:</b>	Debêntures da 3ª Emissão, em Série Única
<b>Quantidade:</b>	11.000
<b>Valor Nominal Global:</b>	R\$11.000.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	19/11/2019
<b>Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social:</b>	R\$2.802.486,60
<b>Restrições à Circulação:</b>	As debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade em Ações:</b>	Não.
<b>Possibilidade de Resgate:</b>	Sim.
<b>Condições para Alteração dos Direitos Assegurados pelo Valor Mobiliário:</b>	As condições da emissão e dos direitos dos debenturistas somente poderão ser alterados por meio de anuência do debenturista.
<b>4.</b>	
<b>Identificação do Valor Mobiliário:</b>	Debêntures da 4ª Emissão, em Série Única
<b>Quantidade:</b>	131.500
<b>Valor Nominal Global:</b>	R\$131.500.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	15/6/2021
<b>Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social:</b>	R\$114.034.803,09
<b>Restrições à Circulação:</b>	As debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no

	mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade em Ações:</b>	Não.
<b>Possibilidade de Resgate:</b>	Sim.
<b>Condições para Alteração dos Direitos Assegurados pelo Valor Mobiliário:</b>	As condições da emissão e dos direitos dos debenturistas somente poderão ser alterados por meio de anuência do debenturista.
<b>5.</b>	
<b>Identificação do Valor Mobiliário:</b>	Debêntures da 5ª Emissão, em Duas Séries
<b>Quantidade:</b>	75.350
<b>Valor Nominal Global:</b>	R\$75.350.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	18/6/2021 (para as duas séries)
<b>Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social:</b>	R\$65.208.408,68
<b>Restrições à Circulação:</b>	As debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade em Ações:</b>	Não.
<b>Possibilidade de Resgate:</b>	Sim.
<b>Condições para Alteração dos Direitos Assegurados pelo Valor Mobiliário:</b>	As condições da emissão e dos direitos dos debenturistas somente poderão ser alterados por meio de anuência do debenturista.
<b>6.</b>	
<b>Identificação do Valor Mobiliário:</b>	Debêntures da 6ª Emissão, em Duas Séries
<b>Quantidade:</b>	50.000
<b>Valor Nominal Global:</b>	R\$50.000.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	23/6/2021 (para as duas séries)
<b>Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social:</b>	R\$16.267.702,00
<b>Restrições à Circulação:</b>	As debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade em Ações:</b>	Não.
<b>Possibilidade de Resgate:</b>	Sim.

<b>Condições para Alteração dos Direitos Assegurados pelo Valor Mobiliário:</b>	As condições da emissão e dos direitos dos debenturistas somente poderão ser alterados por meio de anuência do debenturista.
<b>7.</b>	
<b>Identificação do Valor Mobiliário:</b>	Debêntures da 7ª Emissão, em Duas Séries
<b>Quantidade:</b>	168.175
<b>Valor Nominal Global:</b>	R\$168.175.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	23/8/2021 (para as duas séries)
<b>Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social:</b>	R\$194.554.509,71
<b>Restrições à Circulação:</b>	As debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade em Ações:</b>	Não.
<b>Possibilidade de Resgate:</b>	Sim.
<b>Condições para Alteração dos Direitos Assegurados pelo Valor Mobiliário:</b>	As condições da emissão e dos direitos dos debenturistas somente poderão ser alterados por meio de anuência do debenturista.
<b>8.</b>	
<b>Identificação do Valor Mobiliário:</b>	Debêntures da 8ª Emissão, em Série Única
<b>Quantidade:</b>	2.000
<b>Valor Nominal Global:</b>	R\$2.000.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	18/11/2022
<b>Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social:</b>	R\$2.005.771,29
<b>Restrições à Circulação:</b>	As debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade em Ações:</b>	Não.
<b>Possibilidade de Resgate:</b>	Sim.
<b>Condições para Alteração dos Direitos Assegurados pelo Valor Mobiliário:</b>	As condições da emissão e dos direitos dos debenturistas somente poderão ser alterados por meio de anuência do debenturista.

9.	
<b>Identificação do Valor Mobiliário:</b>	Debêntures da 9ª Emissão, em Série Única
<b>Quantidade:</b>	68.000
<b>Valor Nominal Global:</b>	R\$68.000.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	21/12/2022
<b>Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social:</b>	R\$0,00 (Não foi realizada integralização das debêntures)
<b>Restrições à Circulação:</b>	As debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade em Ações:</b>	Não.
<b>Possibilidade de Resgate:</b>	Sim.
<b>Condições para Alteração dos Direitos Assegurados pelo Valor Mobiliário:</b>	As condições da emissão e dos direitos dos debenturistas somente poderão ser alterados por meio de anuência do debenturista.

As demais operações financeiras contratadas pela Devedora, que envolvem a emissão de títulos de crédito e outros títulos que não se configuram como valores mobiliários de emissão da Devedora, bem como operações que envolvam obrigações assumidas por controladas e afiliadas da Devedora estão indicadas nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, conforme constante do Anexo IX deste Prospecto.

#### **Transações com Partes Relacionadas**

A Devedora realizou transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da Devedora e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente.

De acordo com as informações disponibilizadas pelos auditores independentes, os montantes abaixo possuem o objeto de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários. A gestão do caixa da Devedora é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as sociedades de propósito específico e sociedades em conta de participação:

## Ativo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Partes relacionadas</b>				
Adiantamentos à acionistas	8.431	6.265	10.054	6.264
Sociedades em conta de participação – SCP	8.125	4.628	8.125	4.628
Itu	3.581	3.334	-	-
Parnaíba	5.936	3.875	-	-
Cotia	20.741	7.547	-	-
Jaguariúna	9.420	14.140	-	-
Bauru	22.054	8.257	-	-
Tapiriri (i)	-	16.031	-	-
Morro Alto (ii)	67.034	53.847	-	-
Cotia Ourinvest	-	3.102	-	-
SCP Lote 5 Capuava (iii)	152.413	118.476	-	-
Baronesa	20.368	26.261	-	-
Taubaté 394	2.161	754	-	-
Vespasiano 316	5	-	-	-
Taubaté 333	1.515	-	1.515	-
Joinville	1.123	-	-	-
Jarinu - Almarias	2.441	-	2.441	-
Arujá	646	-	-	-
Lote 5 Incorporadora	26.891	-	-	-
Paulinia 800	2.039	-	-	-
Tenerife Mooca 103	-	-	1.065	-
Perplan Tenerife 36	887	-	887	-
Tenerife Empreendimentos	-	-	4.311	-
Exsa Desenvolvimento Urbano S.A. (*)	1.014	737	1.014	737
Educacional (*)	113	77	113	77
Vitae (*)	-	166	6.105	1.787
<b>Total</b>	<b>356.917</b>	<b>267.497</b>	<b>35.630</b>	<b>13.493</b>
		<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Mútuos com acionistas (iv)	3.047	2.798	3.047	2.797
<b>Total</b>	<b>3.047</b>	<b>2.798</b>	<b>3.047</b>	<b>2.797</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>359.964</b>	<b>270.295</b>	<b>38.677</b>	<b>16.290</b>

(i) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Tapiriri entre a sócia ostensiva Tapiriri Empreendimentos Imobiliárias Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado.

(ii) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Morro Alto entre a sócia ostensiva Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado.

(iii) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Lote 5 Capuava entre a sócia ostensiva Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado.

(iv) No decorrer do exercício de 2016 foi firmado contrato de mútuo entre a Companhia e um de seus acionistas. O saldo de mútuo é atualizado pela variação do CDI, o vencimento está previsto para o ano de 2023 e não há garantias exigidas entre as partes.

(\*) Concessão de créditos a parceiros com vencimentos que variam de 12 a 48 meses, atualizados pelo INCC e IGPM garantidos pelos sócios das empresas.

## Passivo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Paulínia	338	750	338	750
Parnaíba	11.119	1.105	-	-
São José dos Campos	3.455	2.918	-	-
Itu	7.560	12.034	-	-
Guarujá	6.607	5.511	-	-
Bauru	-	722	-	-
Jaguariúna	-	11.168	-	-
Tapiriri	253	11.655	-	-
Lote 5 Vendas	19	-	-	-
Paulínia 600	-	-	206	-
Contas a pagar parcelas (f)	93	102	93	102
SCP Vespasiano - Crédito com terceiros SCP's	4.329	4.329	4.329	4.329
SCP Piracicaba - Crédito com terceiros SCP's	2.744	5.106	2.744	5.106
Mútuos com acionistas	1.200	-	6.303	-
<b>Total</b>	<b>37.716</b>	<b>55.400</b>	<b>14.012</b>	<b>10.287</b>

### Contas a pagar parceiros

A SCP Piracicaba possui um contas a pagar no valor de R\$ 93 com o parceiro BRN Par, pertinente ao repasse dos imóveis alienados a CEF.

Os apontamentos acima podem ser integralmente observados nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, conforme constante do Anexo IX deste Prospecto.

### 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES

#### Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto, além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora.

A Emissora presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

#### Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras operações de securitização de recebíveis imobiliários da Devedora, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Devedora.

#### Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

#### Entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Custodiante.

#### Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

#### Entre o Coordenador Líder e os Fiadores

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras operações de securitização de recebíveis imobiliários em que participam os Fiadores, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com os Fiadores.

#### Entre a Emissora e a Devedora

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados a outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados por créditos imobiliários devidos pela Devedora e/ou empresas integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como relacionados à presente Oferta, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, da 223ª emissão de CRI da Emissora, a qual é lastreada em debêntures de emissão da Devedora, a Emissora não mantém com a Devedora qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

#### Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a 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 e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio os 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. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### Entre a Emissora e o Escriturador

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

#### Entre a Emissora e o Banco Liquidante

A Emissora e o Banco Liquidante compartilham do mesmo controle e, em que pese a estrutura societária, não há conflito de interesses, tendo em vista que as estruturas administrativas, operacionais e financeiras são segregadas. Além disso, o Banco Liquidante cumpre requisitos regulatórios rígidos do Banco Central.

#### Entre a Emissora e os Fiaidores

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados a outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados por créditos imobiliários nos quais os Fiaidores e/ou empresas integrantes de seu grupo econômico atuam, bem como relacionados à presente Oferta, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, da 223ª Emissão de CRI da Emissora, a qual é lastreada em debêntures de emissão da Devedora com garantia fidejussória adicional prestada pelos Fiaidores, a Emissora não mantém com os Fiaidores qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e os Fiaidores. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

#### Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, a Devedora não possui relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

## Entre a Devedora e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Devedora não possui relacionamento relevante com o Escriturador.

## Entre a Devedora e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, a Devedora não possui relacionamento relevante com o Banco Liquidante. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

## Entre a Devedora e os Fiadores

A Devedora e os Fiadores fazem parte do mesmo grupo econômico.

## Entre os Fiadores e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Fiadores não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

## Entre os Fiadores e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Fiadores não possuem relacionamento relevante com o Escriturador.

## Entre os Fiadores e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Fiadores não possuem relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Série Única, da 223ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." foi celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, em 24 de novembro de 2023, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Emissora, conforme aditado em 4 de dezembro de 2023 ("Contrato de Distribuição").

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação dos seguintes requisitos ("Condições Precedentes dos CRI"):

- a) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora e à Devedora condição fundamental de funcionamento;
- b) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes signatárias, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis, incluindo os Atos Societários da Emissão (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- c) conclusão da diligência jurídica da operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da operação de emissão dos CRI, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da operação de emissão dos CRI;
- d) contratação pela Emissora, às custas da Devedora, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam ao Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora e ao Assessor Legal, definido abaixo;
- e) contratação, pela Devedora, de assessoria jurídica de escritório de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações similares ("Assessor Legal"), responsável, dentre outras atividades pela preparação, em conjunto com as Partes, da documentação que suportará os CRI e a Oferta;
- f) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (legal opinion) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da emissão dos CRI;
- g) fornecimento pela Emissora e pela Devedora de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão e da Oferta;
- h) instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização, com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio da Emissora, com registro contábil próprio e independente, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI;

- i) que os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e que não haja qualquer óbice contratual, legal, judicial ou regulatório à formalização dos Créditos Imobiliários;
- j) não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- k) obtenção pela Devedora e entrega ao Coordenador Líder e à Emissora de todas as aprovações societárias e autorizações necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados à Oferta;
- l) autorização ao Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar a Oferta por qualquer meio, após prévia consulta à Devedora e à CVM, se for o caso;
- m) ausência de mudança significativa (i) nas condições econômicas e/ou reputacionais da Emissora e/ou da Devedora; (ii) nas condições macroeconômicas brasileiras ou internacionais; ou (iii) nas condições dos mercados de capitais brasileiro ou internacional;
- n) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições regulatórias, reputacionais e/ou econômico-financeiras da Emissora e/ou da Devedora que possa de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Emissão e/ou a Oferta, à exclusivo critério do Coordenador Líder;
- o) conclusão do cadastro e processo de *Know Your Client* da Emissora e da Devedora junto ao Coordenador Líder, sem ressalvas;
- p) depósito da CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil;
- q) emissão dos CRI;
- r) custódia na instituição custodiante da CCI e registro na B3 do Termo de Securitização;
- s) obtenção do registro da Oferta perante a CVM para a distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário perante a B3;
- t) registro (i) da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 24 de novembro de 2023, aprovando os termos e condições da emissão das Debêntures, e (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures na junta comercial do Estado de São Paulo e nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
- u) comprovação do protocolo para registro na junta comercial do Estado de São Paulo da ata de reunião de sócios da SPE Tapiriri, realizada em 24 de novembro de 2023, por meio do qual será aprovada a outorga da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da respectiva Fiança;
- v) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
- w) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documento competentes; e
- x) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente.

Qualquer omissão ou inveracidade que sejam identificadas pelo Coordenador Líder nas informações fornecidas pela Securitizadora e/ou pela Devedora, não sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento de comunicação encaminhada pelo Coordenador Líder nesse sentido, deverão ser analisadas pelo Coordenador Líder, visando a decidir sobre a continuidade da Oferta, dada a responsabilidade do Coordenador Líder perante o mercado de capitais brasileiro, na qualidade de instituição intermediária.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição não implicará qualquer reconhecimento ou confirmação de atendimento ou satisfação de qualquer das Condições Precedentes dos CRI e/ou das demais condições precedentes previstas nos demais Documentos da Oferta, restando à Devedora e à Securitizadora, conforme o caso, comprovar tal atendimento ou satisfação e, a qualquer momento, ainda que durante a Oferta, comunicar imediatamente eventual não atendimento ou não satisfação de qualquer das referidas condições.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes dos CRI e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 18 e seguintes deste Prospecto.

#### **14.2. Demonstrativo do custo da distribuição**

As comissões devidas ao Coordenador Líder 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:

<b>Despesas Flat</b>				
<b>Despesas Flat</b>	<b>Premissa</b>	<b>Valor Bruto</b>	<b>Prestador</b>	<b>% do PU de Integralização</b>
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	R\$ 27.670,17	Daycoval	0,0197%
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 77.476,48	Opea	0,0550%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 5.592,15	Opea	0,0040%
Assessor Legal   DD	Flat	R\$ 20.000,00	Daló	0,0142%
Assessor Legal	Flat	R\$ 185.000,00	i2A	0,1314%
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 4.553,22	Oliveira Trust	0,0032%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust	0,0121%
Agente Fiduciário - Verificação Semestral - Primeira Parcela	Semestral	R\$ 1.365,96	Oliveira Trust	0,0010%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 9.561,37	Vórtx	0,0068%
Registro Lastro	Flat	R\$ 5.975,86	Vórtx	0,0042%
Escriturador - Primeira Parcela	Anual	R\$ 7.171,03	Vórtx	0,0051%
Liquidante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.640,84	Marú SCD	0,0047%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 35.376,18	B3	0,0251%
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.407,66	B3	0,0010%
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	B3	0,0002%
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	ANBIMA	0,0021%
Taxa de Fiscalização*	Flat	R\$ 42.229,80	CVM	0,0300%
<b>Total</b>		<b>R\$ 408.059,38</b>		<b>0,3199%</b>

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

### **15.1. Formulário de Referência**

#### **15.1.1. Formulário de Referência da Emissora**

AS INFORMAÇÕES REFERENTES À SITUAÇÃO FINANCEIRA DA EMISSORA E OUTRAS INFORMAÇÕES A ELA RELATIVAS, TAIS COMO HISTÓRICO, ATIVIDADES, ESTRUTURA ORGANIZACIONAL, PROPRIEDADES, PLANTAS E EQUIPAMENTOS, COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL, ADMINISTRAÇÃO, RECURSOS HUMANOS, PROCESSOS JUDICIAIS, ADMINISTRATIVOS E ARBITRAIS E AS INFORMAÇÕES EXIGIDAS NO ITEM 15.1 E 15.3 DA SESSÃO "INFORMAÇÕES DO PROSPECTO" DO ANEXO E DA RESOLUÇÃO CVM 160, INCLUINDO TAMBÉM (I) A DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS COM EMPRESAS OU PESSOAS RELACIONADAS COM A EMISSORA, ASSIM ENTENDIDOS OS NEGÓCIOS REALIZADOS COM OS RESPECTIVOS CONTROLADORES, BEM COMO EMPRESAS LIGADAS, COLIGADAS, SUJEITAS A CONTROLE COMUM OU QUE INTEGREM O MESMO GRUPO ECONÔMICO DA EMISSORA; E (II) ANÁLISE E COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA, PODEM SER ENCONTRADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 80, QUE, SE ENCONTRA DISPONÍVEL PARA CONSULTA NO SEGUINTE WEBSITE:

<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 "Opea Securitizadora S.A." 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").

#### **15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora**

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 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 podem ser encontradas no seguinte website:

- [www.sistemas.cvm.gov.br](http://www.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 Mercados, entre outros)" buscar por "Opea Securitizadora S.A.", e selecionar "DFP".

#### **15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora**

As demonstrações financeiras da Devedora, as quais consolidam as informações referentes à SPE Tapiriri, auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, se encontram incorporadas a este Prospecto, na forma do Anexo IX.

#### **15.4. Autorizações Societárias**

Autorização Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado

pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

Autorização Societária da Devedora. As condições da emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a celebração de todos os documentos necessários, foram autorizadas com base nas deliberações aprovadas na assembleia geral extraordinária de acionistas da Devedora realizadas em 24 de novembro de 2023, em conformidade com o estatuto social da Devedora. A autorização societária da Devedora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme Anexo I, a partir da página 99 deste Prospecto.

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

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo II, a partir da página 110 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo III, a partir da página 132 deste Prospecto.

O contrato social da SPE Tapiriri foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo IV, a partir da página 151 deste Prospecto.

#### **15.6. Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delinea detalhadamente as características dos CRI, 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 dos CRI perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo V, a partir da página 171 deste Prospecto.

#### **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 de Debêntures foi celebrada entre a Emissora, a Devedora e os Fiadores, por meio da qual as Debêntures foram 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, para vinculação dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, conforme representados pela CCI, aos CRI.

A Escritura de Emissão de Debêntures foi incorporada como anexo a este Prospecto, constante do Anexo VI, a partir da página 456 deste Prospecto.

**16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS****1. Emissora****OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12  
CEP 01.455-000  
São Paulo, SP  
At.: Flávia Palácios  
Telefone: (11) 4270-0130  
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com  
Website: www.opeacapital.com

**2. Coordenador Líder****BANCO DAYCOVAL S.A.**

Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista  
CEP 01311-200  
São Paulo, SP  
At.: Renato Otranto  
Telefone: (11) 3138-6830  
E-mail: dcm@bancodaycoval.com.br  
Website: www.daycoval.com.br

**3. Assessor Jurídico**

i2a Advogados  
Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 12º andar  
CEP 05407-003  
São Paulo, SP  
At.: Luis Peyser  
Telefone: (11) 5102-5400  
E-mail: luis@i2a.legal  
Site: www.i2a.legal

**4. Auditor Independente da Devedora****BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

Rua Castilho, 392, 4º andar, Conj. 31, 32 e 42, Brooklin Paulista  
CEP 04.568-010  
São Paulo, SP  
At.: Henrique Premoli  
Telefone: (11) 99689-5246 | (11) 5102-2510 | (11) 98246-9846  
E-mail: relacionamento@bakertillysp.com.br | henrique.premoli@bakertillysp.com.br  
Website: bakertillybr.com.br

**5. Agente Fiduciário****OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ 36.113.876/0004-34  
Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi  
CEP 04.534-004  
São Paulo, SP  
At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes  
Telefone: (21) 3514-0000  
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

**6. Banco Liquidante**

Opea Sociedade de Crédito Direto S.A.  
Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12  
CEP 01.455-000

São Paulo, SP  
At.: Flávia Palácios  
Telefone: (11) 4270-0130  
E-mail: liquidante@opeacapital.com  
Website: www.opeacapital.com

## **7. Escriturador**

### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar  
CEP 05425-020  
São Paulo, SP  
At. Fernanda Acunzo Mencarini / Alcides Fuertes  
Telefone: (11) 4118-4211 / (11) 3030-7177  
E-mail escrituracao@vortex.com.br  
Website: <https://vortex.com.br>

## **8. Devedora**

### **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar  
CEP 01452-000  
São Paulo, SP  
At.: Sr. Astério Vaz Safatle  
Telefone: (11) 3181-4555  
E-mail: asterio@lote5.com.br

## **9. Fiador**

### **TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar  
CEP 01452-000  
São Paulo, SP  
At.: Sr. Astério Vaz Safatle  
Telefone: (11) 3181-4555  
E-mail: asterio@lote5.com.br

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADORE LÍDER DA OFERTA E NA CVM.

### *Declaração da Emissora*

A Emissora declara que encontra-se registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) o Prospecto e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora, dos Fiadores de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e

quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e

(vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

#### *Declaração do Agente Fiduciário dos CRI*

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

#### *Declaração do Coordenador Líder*

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

(i) o Prospecto contém, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, dos Fiadores e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

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

**Duration dos CRI:** 2,59 anos.

### **Classificação dos CRI**

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como (i) categoria: residencial; (ii) concentração: concentrado; (iii) segmento: loteamento; (iv) tipo de contrato com lastro: valor mobiliário representativo de dívida.

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

### **Ordem de Pagamentos**

Os Créditos do Patrimônio Separado, deverão ser utilizados pela Securitizadora no pagamento das parcelas referentes à remuneração e amortização dos CRI, nas datas de pagamento previstas no Termo de Securitização, devendo obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Pagamentos”):

- a) Pagamento das Despesas em aberto, caso houver;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário, observado que o atraso na recomposição do Fundo de Reserva configura inadimplemento pecuniário da Devedora, sujeitando-a, portanto, a encargos moratórios, sem prejuízo de incorrer em vencimento antecipado caso não sanado referido inadimplemento em tempo hábil;
- c) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário, observado que o atraso na recomposição do Fundo de Despesas configura inadimplemento pecuniário da Devedora, sujeitando-a, portanto, a encargos moratórios, sem prejuízo de incorrer em vencimento antecipado caso não sanado referido inadimplemento em tempo hábil;
- d) Caso não existam recursos no Fundo de Despesas, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- e) Pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, em atraso, se houver;
- f) Pagamento da Remuneração dos CRI;
- g) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, em atraso, se houver;
- h) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; e
- i) Pagamento a título de Amortização Extraordinária Compulsória, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.22 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Para os fins da Ordem de Pagamentos descrita acima, a Securitizadora verificará os Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora sempre referente ao mês anterior à respectiva data de pagamento.

### **Fundo de Obras**

A Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, irá constituir um fundo de obras em montante equivalente a R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), com recursos decorrentes da integralização dos CRI, os quais serão retidos na Conta Centralizadora e liberados à Devedora de acordo com os termos previstos abaixo ("Fundo de Obras"). O valor inicial do Fundo de Obras foi obtido por meio de Relatório de Medição, elaborado pelo Agente de Medição e validado pelo Agente de Monitoramento, com data base de 31 de outubro de 2023, deduzido o valor previsto para o mês de novembro de 2023, que será arcado pela Devedora, com a utilização de recursos próprios, sendo certo que as demais liberações do Fundo de Obras à Devedora, a partir de novembro de 2023 (exclusive), deverão observar as disposições a seguir.

Os recursos existentes no Fundo de Obras serão mensalmente liberados para a Devedora em montante equivalente ao previsto no cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento imobiliário ("Empreendimento Imobiliário"), desenvolvido no imóvel localizado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Gleba nº 20, rua Doutor Paulo Teixeira de Camargo, QT. 30.008, registrado na matrícula sob o nº 46.091 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, do qual decorrem as matrículas dos respectivos lotes, em razão da aprovação do loteamento em referido imóvel ("Imóvel", sendo que as matrículas dos lotes decorrentes do imóvel estarão abarcadas na definição de Imóvel, para fins da presente Escritura de Emissão), nos termos do Anexo VI da Escritura de Emissão ("Cronograma Físico-Financeiro"), e conforme indicado no último Relatório de Medição (abaixo definido), elaborado pelo Agente de Medição (abaixo definido), como o montante necessário para o mês imediatamente subsequente da data-base do Relatório de Medição (abaixo definido), e verificado pelo Agente de Monitoramento, no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis após o recebimento, pela Securitizadora, da Notificação de Liberação prevista abaixo, desde que atendidas as condições previstas abaixo. Para exaurir quaisquer dúvidas, é certo que o Agente de Medição deverá informar no Relatório de Medição o valor que deverá ser liberado para a Devedora.

As liberações dos recursos do Fundo de Obras serão realizadas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Notificação de Liberação e do atendimento das condições estabelecidas abaixo, mediante a transferência dos respectivos valores para a conta corrente 0050003-8, agência 03391 do banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da SPE Tapiriri, por conta e ordem da Devedora; devendo ser observado o previsto a respeito da destinação de recursos na Escritura de Emissão.

Caso a Securitizadora verifique a existência de qualquer divergência entre o valor liberado no mês anterior e a evolução efetivamente realizada nas obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com o previsto no Cronograma Físico-Financeiro, e conforme venha a ser indicado no Relatório de Medição do mês imediatamente subsequente à referida liberação, a Securitizadora deverá compensar a diferença apontada, mediante acréscimo ou desconto dos valores que seriam objeto da próxima liberação de recursos, conforme aplicável. É certo que o Agente de Medição deverá realizar o acompanhamento destas disposições e informar a Securitizadora, caso venha ocorrer.

A Devedora, até o dia 28 (vinte e oito) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, enviará à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), uma solicitação de liberação de recursos do Fundo de Obras ("Notificação de Liberação"). A Notificação de Liberação deve conter cópia do Relatório de Medição do respectivo mês, deve indicar a validação do Relatório de Medição pelo Agente de Monitoramento, bem como deve indicar o montante a ser liberado do Fundo de Obras, e conter quaisquer instruções de pagamento que devam ser observadas pela Securitizadora, conforme Cronograma Físico-Financeiro, observado, no entanto, o disposto acima. Excepcionalmente, no mês de dezembro de 2023, a Devedora poderá realizar a solicitação de 2 (duas) liberações de recursos do Fundo de Obras, com base no mesmo Relatório de Medição, sendo que para a primeira liberação a Devedora poderá encaminhar a Notificação de Liberação tão logo sejam satisfeitas as Condições Precedentes previstas acima, bem como as condições para as liberações do Fundo de Obras previstas abaixo, não estando sujeita ao prazo de envio da Notificação de Liberação previsto acima, e a segunda liberação se dará mediante envio da Notificação de Liberação no dia 28 (vinte e oito) de dezembro.

Condições para Liberação do Fundo de Obras. A liberação dos recursos do Fundo de Obras está sujeita às condições abaixo elencadas, que deverão ser integral e cumulativamente cumpridas para cada liberação:

- (i) Para as 3 (três) primeiras liberações do Fundo de Obras:
  - (a) Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição, validado pelo Agente de Monitoramento para os fins da liberação de recursos do Fundo de Obras, indicando o valor das obras, bem como a evolução do Cronograma Físico-Financeiro;
  - (b) Se verificada a composição integral do Fundo de Obras, no montante indicado na Cláusula 4.1.1., "(c)", da Escritura de Emissão de Debêntures;
  - (c) Comprovação do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de seus eventuais aditamentos, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
  - (d) Comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus eventuais aditamentos, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
  - (e) Apresentação, pela Devedora, do competente termo de liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e Cessão Fiduciária Anterior, nos termos da Cláusula 7.9, "(i)", da Escritura de Emissão de Debêntures;
  - (f) Prenotação do termo de liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior no cartório de registro de imóveis competente;
  - (g) Prenotação para registro Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos, no cartório de registro de imóveis competente, nos termos da Cláusula 7.2.2., da Escritura de Emissão; e
  - (h) Não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento ou de descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação.
- (ii) Para as demais liberações do Fundo de Obras:
  - (a) Manutenção do cumprimento das condições indicadas na Cláusula 4.5.5, "(i)", da Escritura de Emissão de Debêntures;
  - (b) Comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de seus eventuais aditamentos, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
  - (c) Comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus eventuais aditamentos, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
  - (d) Comprovação da efetiva liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, nos termos da Cláusula 7.9., "(iii)", da Escritura de Emissão, observado que a presente condição será considerada cumprida por até 3 (três) liberações adicionais, em adição às liberações previstas acima, desde que tenham sido apresentadas exigências pelo cartório de registro de imóveis competente e comprovado, pela Devedora, o cumprimento diligente e tempestivo das respectivas exigências, bem como a manutenção da prenotação;
  - (e) Comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos, no cartório de registro de imóveis competente, nos termos da Cláusula 7.2.2., da Escritura de Emissão, observado que a presente condição será considerada cumprida por até 3 (três) liberações adicionais, em adição às liberações previstas acima, desde que tenham sido apresentadas exigências pelo cartório de registro de imóveis competente e comprovado, pela

Devedora, o cumprimento diligente e tempestivo das respectivas exigências, bem como a manutenção da prenotação; e

(f) Comprovação do registro da ACS SPE Tapiriri na JUCESP (conforme definido na Cláusula 7.9., "(ii)", da Escritura de Emissão de Debêntures);

Fica estabelecido que as condições para a liberação do Fundo de Obras, previstas na Cláusula acima, são cumulativas, sendo que a não exigência de qualquer condição específica dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, sendo certo, ainda, que novos documentos e/ou esclarecimentos poderão ser exigidos pela Securitizadora após a análise da documentação entregue com o objetivo de sanar eventuais divergências ou suprir a falta de documentos ou informações.

Na hipótese de serem formulados questionamentos ao Relatório de Medição (abaixo definido), o prazo previsto nesta cláusula para liberação mensal pela Securitizadora será prorrogado, pontualmente naquele mês, em tantos dias quanto forem levados pelo Agente de Medição para prestação dos esclarecimentos necessários.

Após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, eventuais recursos excedentes do Fundo de Obras serão liberados à Devedora desde que (i) não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento ou de descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação; e (ii) sejam observados o Índice Mínimo de Recebíveis e a Razão Mínima de Garantia. Caso não sejam observados os requisitos indicados nos itens "(i)" e "(ii)", acima, os recursos excedentes do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário constante do Relatório de Medição. Assim, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos relatórios de medição e demais documentos previstos na Escritura de Emissão.

A não liberação de qualquer parcela do Fundo de Obras, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a ela imputável, não sanado, de forma satisfatória à Securitizadora e ao Agente de Medição, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da notificação encaminhada pela Securitizadora à Devedora, comunicando-lhe do fato ou inadimplemento verificado, poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 6 abaixo, podendo os Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, aprovar a prorrogação do prazo ou a não declaração do vencimento antecipado, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização.

### **Assembleia de Titulares de CRI**

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

Cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedade por Ações.

Exceto se de outra forma disposta no Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI, incluindo a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes na Assembleia de Titulares de CRI, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI

em Circulação, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como obrigação a Securitizadora e a todos os Titulares de CRI.

Mediante proposta da Devedora, a Securitizadora poderá, por deliberação favorável de titulares de 50% (cinquenta por cento) mais um 1 (um) dos CRI em Circulação aprovar, seja em primeira ou segunda convocação, qualquer modificação relativa às características das Debêntures que impliquem em alteração: (i) dos quóruns de deliberação previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização; (ii) criação de evento de repactuação de Debêntures; (iii) da redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento, bem como do modo e/ou das hipóteses de excussão; (iv) das disposições da Cláusula Oitava da Escritura de Emissão de Debêntures; (v) da espécie das Debêntures; (vi) da Remuneração das Debêntures; (vii) das Datas de Pagamento das Debêntures; (viii) da Data de Vencimento das Debêntures; (ix) disposições acerca do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa e da Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (x) dos valores e montantes do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.

Ocorrendo qualquer dos Eventos Inadimplemento, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, conforme o caso, convocar a Assembleia de Titulares de CRI, observado os procedimentos previstos no Termo de Securitização, sendo que, caso em Assembleia de Titulares de CRI, se os Titulares de CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação mais 1 (um) em primeira convocação ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia de Titulares de CRI, no mínimo, 30% (trinta) por cento dos Titulares de CRI em Circulação, se em segunda convocação, observados os termos do Termo de Securitização, tenham optado por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, a realização do resgate antecipado dos CRI, hipótese na qual deverão ter votado por orientar a Securitizadora a manifestar-se pelo vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá deliberar pelo vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes na Escritura de Emissão de Debêntures.

## 18. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto abaixo ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u></p>	<p>A alienação fiduciária de propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída de acordo com os prazos, termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, em favor da Securitizadora, e em garantia das Obrigações Garantidas. A Alienação Fiduciária de Imóvel tornar-se-á plenamente eficaz uma vez verificado o cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, nos termos da Cláusula 8.9 do Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior":</u></p>	<p>A alienação fiduciária constituída sobre os lotes decorrentes do Imóvel, no âmbito da 4ª emissão de debêntures da Devedora.</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u></p>	<p>A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE Tapiriri, a ser constituída de acordo com os prazos, termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, em favor da Securitizadora, e em garantia das Obrigações Garantidas, mediante a satisfação da Condição Suspensiva das Garantias.</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Quotas Anterior":</u></p>	<p>A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das quotas de emissão da SPE Tapiriri, no âmbito da 4ª emissão de debêntures da Devedora, a qual deverá ser devidamente liberada e cancelada para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos previstos na Cláusula 8.8.1 do Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Agente de Medição":</u></p>	<p>A D2 Engenharia e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 49.421.595/0001-48, na qualidade de agente de medição, ou outra empresa especializada que venha a ser escolhida em comum acordo entre as a Securitizadora e a Devedora, responsável pelo acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário.</p>
<p><u>"Agente de Monitoramento":</u></p>	<p>A Mirante Realty Gestão Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 38.147.524/0001-82, na qualidade de agente de monitoramento, ou outra empresa especializada que venha a ser escolhida em comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora, responsável pelas atividades de monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pela</p>

	validação do Relatório de Medição elaborado pelo Agente de Medição, no que diz respeito à evolução das obras do Empreendimento Imobiliário com base no cronograma físico-financeiro para os fins das liberações de recursos do Fundo de Obras, bem como por outras atribuições previstas nos Documentos da Operação, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Ato Societário da Devedora":	A Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 24 de novembro de 2023, a ser registrada na junta comercial competente, na qual foi aprovada a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas.
"Agente Fiduciário":	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26º da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Assembleia de Titulares de CRI" ou "Assembleia Geral":	A assembleia especial de Titulares de CRI, convocada e instalada nos termos do Termo de Securitização.
"B3":	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901.
"Banco Liquidante":	A <b>OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 39.519.944/0001-05, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Boletins de Subscrição":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo e da Oferta.
"CCI":	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme Anexo I do Termo de Securitização.

<p><u>"Cessão Fiduciária":</u></p>	<p>A cessão fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a ser constituída de acordo com os prazos, termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, em favor da Securitizadora, e em garantia das Obrigações Garantidas, mediante a satisfação da Condição Suspensiva das Garantias.</p>
<p><u>"Cessão Fiduciária Anterior":</u></p>	<p>A cessão fiduciária constituída sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, no âmbito da 4ª emissão de debêntures da Devedora, a qual deverá ser devidamente liberada e cancelada para a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos previstos na Cláusula 8.8.1 do Termo de Securitização.</p>
<p><u>"CETIP21":</u></p>	<p>A CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
<p><u>"CNPJ":</u></p>	<p>O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.</p>
<p><u>"Código ANBIMA":</u></p>	<p>O Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, vigente desde 02 de janeiro de 2023.</p>
<p><u>"Código Civil":</u></p>	<p>A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.</p>
<p><u>"Condição Suspensiva das Garantias":</u></p>	<p>A condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, sob a qual o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária serão formalizados, de modo que a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária, respectivamente, possuirão plena vigência e eficácia simultaneamente e na medida em que ocorrer a efetiva liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e da Cessão Fiduciária Anterior, conforme o caso.</p>
<p><u>"Condições Precedentes das Debêntures":</u></p>	<p>As condições precedentes que deverão ser cumpridas para a liberação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 4.2. da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam: (a) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes signatárias, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis, incluindo os Atos Societários da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital; (b) registro do Ato Societário da Devedora na JUCESP; (c) registro da Escritura de Emissão e protocolo para registro de seus eventuais aditamentos na JUCESPe nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (d) comprovação do protocolo para registro na JUCESP da ata de reunião de sócios da SPE Tapiriri, realizada em 24 de novembro de 2023; (e) comprovação do protocolo</p>

para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, prevendo a constituição da garantia fiduciária em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (f) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a constituição da garantia fiduciária em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos cartórios de registro de títulos e documento competentes; (g) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, prevendo a constituição da garantia fiduciária em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, no cartório de registro de imóveis competente; (h) comprovação da contratação pela Companhia do Agente de Medição e do Agente de Monitoramento (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), através da formalização dos respectivos contratos de prestação de serviços; (i) a subscrição e integralização da totalidade dos CRI emitidos; (j) conclusão da diligência jurídica da operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da operação de emissão dos CRI, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da operação de emissão dos CRI; (k) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, (i) o Foreign Corrupt Practices Act of 1977; (ii) a Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; (iii) o UK Bribery Act 2010; (iv) a Lei 12.846; (v) o Código Penal e (vi) Lei 9.613, conforme aplicável, pela Companhia, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; (l) não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Escritura de Emissão; (m) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (legal opinion) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da emissão dos CRI; (n) obtenção do registro dos CRI, para distribuição no mercado primário no MDA e para negociação no mercado secundário no CETIP21, administrado pela B3; e (o) averbação no livro de registro de debêntures da Companhia referente às Debêntures integralizadas no âmbito da respectiva integralização como de titularidade da Securitizadora.

“Condições Precedentes dos CRI”:

São as condições listadas a seguir, que devem ser atendidas para que o Coordenador Líder realize a Distribuição dos CRI:

(a) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora e à Devedora condição fundamental de funcionamento; (b) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes signatárias, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis, incluindo os Atos Societários da Emissão (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital; (c) conclusão da diligência jurídica da operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da operação de emissão dos CRI, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da operação de emissão dos CRI; (d) contratação pela Emissora, às custas da Devedora, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam ao Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora e ao Assessor Legal, definido abaixo; (e) contratação, pela Devedora, de assessoria jurídica de escritório de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações similares (“Assessor Legal”), responsável, dentre outras atividades pela preparação, em conjunto com as Partes, da documentação que suportará os CRI e a Oferta; (f) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (legal opinion) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da emissão dos CRI; (g) fornecimento pela Emissora e pela Devedora de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão e da Oferta; (h) instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização, com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio da Emissora, com registro contábil próprio e independente, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI; (i) que os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e que não haja qualquer óbice contratual, legal, judicial ou regulatório à formalização dos Créditos Imobiliários; (j) não ocorrência de qualquer Evento de

Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (k) obtenção pela Devedora e entrega ao Coordenador Líder e à Emissora de todas as aprovações societárias e autorizações necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados à Oferta; (l) autorização ao Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar a Oferta por qualquer meio, após prévia consulta à Devedora e à CVM, se for o caso; (m) ausência de mudança significativa (i) nas condições econômicas e/ou reputacionais da Emissora e/ou da Devedora; (ii) nas condições macroeconômicas brasileiras ou internacionais; ou (iii) nas condições dos mercados de capitais brasileiro ou internacional; (n) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições regulatórias, reputacionais e/ou econômico-financeiras da Emissora e/ou da Devedora que possa de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Emissão e/ou a Oferta, à exclusivo critério do Coordenador Líder; (o) conclusão do cadastro e processo de Know Your Client da Emissora e da Devedora junto ao Coordenador Líder, sem ressalvas; (p) depósito da CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil; (q) emissão dos CRI; (r) custódia na instituição custodiante da CCI e registro na B3 do Termo de Securitização; (s) obtenção do registro da Oferta perante a CVM para a distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário perante a B3; (t) registro (i) da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 24 de novembro de 2023, aprovando os termos e condições da emissão das Debêntures, e (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP e nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (u) comprovação do protocolo para registro na JUCESP da ata de reunião de sócios da SPE Tapiriri, realizada em 24 de novembro de 2023, por meio do qual será aprovada a outorga da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da respectiva Fiança; (v) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (w) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documento competentes; e (x) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente.

“Conta Arrecadadora”:

A conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 16813-7, mantida na agência nº 0910, do Banco Itaú (341), vinculada aos CRI.

“Conta Centralizadora”:

A conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 16821-0, mantida na agência nº 0910, do Banco Itaú (341), vinculada aos CRI.

<p><u>"Conta Pronta":</u></p>	<p>A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada aos CRI, mantida em instituição de pagamento definida de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora.</p>
<p><u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":</u></p>	<p>O <i>"Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"</i>, celebrado entre a SPE Tapiriri, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Imóvel.</p>
<p><u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":</u></p>	<p>O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"</i>, celebrado entre a Devedora, e a Lote 5 Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.065.129/0001-49, na qualidade de proprietários titulares das quotas de emissão da SPE e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a SPE Tapiriri, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas.</p>
<p><u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u></p>	<p>O <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"</i>, celebrado entre a SPE Tapiriri, na qualidade de cedente, e a Securitizadora na qualidade de cessionária, por meio do qual foi formalizada a Cessão Fiduciária.</p>
<p><u>"Contrato de Distribuição":</u></p>	<p>O <i>"Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Série Única, da 223ª Emissão da Opea Securitizadora S.A."</i>, celebrado em 24 de novembro de 2023 entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora, conforme aditado em 4 de dezembro de 2023.</p>
<p><u>"Contratos Imobiliários":</u></p>	<p>Cada instrumento de compra e venda celebrado entre a SPE Tapiriri e os adquirentes dos lotes do Empreendimento Imobiliário.</p>
<p><u>"Controle", "Controlador" ou "Controlada":</u></p>	<p>Possui o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.</p>
<p><u>"Coordenador Líder":</u></p>	<p>O <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90.</p>
<p><u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente":</u></p>	<p>Quando em conjunto, os Direitos Creditórios das CCI em Garantia e os Direitos Creditórios.</p>
<p><u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u></p>	<p>Composto: (i) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora, Conta Pronta ou Conta Centralizadora; (ii) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (iii) pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iv) pelas Garantias; (v) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos "(i)", "(ii)", "(iii)" e "(iv)" acima; (vi) a Conta Pronta; (vii) a Conta Arrecadadora; e (viii) a Conta Centralizadora.</p>

"Créditos Imobiliários":	Os direitos de crédito em face da Devedora, de titularidade da Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes 223ª emissão, em série única, da Securitizadora.
"CRI em Circulação":	Todos os CRI subscritos e integralizados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) à Devedora; (ii) à Securitizadora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada da Devedora e da Securitizadora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Securitizadora.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão da CCI":	24 de novembro de 2023.
"Data de Emissão das Debêntures":	24 de novembro de 2023.
"Data de Emissão dos CRI" ou "Data de Emissão":	24 de novembro de 2023.
"Data de Início da Remuneração dos CRI":	A primeira Data de Integralização dos CRI.
"Data de Início da Remuneração das Debêntures":	A primeira data de integralização das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, que deverá coincidir com a primeira Data de Integralização dos CRI.
"Datas de Integralização":	Cada data de integralização dos CRI.
"Data de Vencimento":	A data de vencimento dos CRI, a saber, 26 de novembro de 2029.
"Debêntures":	As 140.766 (cento e quarenta mil, setecentas e sessenta e seis) debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, objeto da 10ª (décima) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Debenturista":	A Securitizadora, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.

<u>"Demonstrações Financeiras Consolidadas":</u>	As demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que sejam aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.
<u>"Devedora" ou "Companhia":</u>	A <b>LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52.
<u>"Dia(s) Útil(eis)":</u>	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.
<u>"Direitos Creditórios das CCI em Garantia":</u>	As cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, representativas dos Recebíveis Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), a serem gravadas com garantia real imobiliária cujo objeto será o respectivo lote originador dos Recebíveis Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), as quais serão objeto da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>"Direitos Creditórios":</u>	Os direitos creditórios decorrentes da alienação dos lotes do Empreendimento Imobiliário, objeto da Cessão Fiduciária, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>"Documentos da Operação":</u>	Quando em conjunto: <b>(i)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> o Termo de Securitização; <b>(iv)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(v)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(vi)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária; <b>(vii)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(viii)</b> os Boletins de Subscrição dos CRI; <b>(ix)</b> o boletim de subscrição das Debêntures; <b>(x)</b> os demais documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, incluindo seus respectivos aditamentos e anexos; <b>(xi)</b> o anúncio de início da distribuição dos CRI; <b>(xii)</b> o anúncio de encerramento da distribuição dos CRI; <b>(xiii)</b> o Prospecto; e <b>(xiv)</b> a Lâmina.
<u>"Efeito Adverso Relevante":</u>	Qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações pecuniárias, sendo que, no caso daquelas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Emissão":</u>	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 223ª emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.
<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	A <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S1" perante a CVM sob

	o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648.
<u>"Empreendimento Imobiliário":</u>	O empreendimento imobiliário, na modalidade de loteamento, desenvolvido no Imóvel.
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a Securitizadora, a Instituição Custodiante e a Devedora.
<u>"Escritura de Emissão de Debêntures" ou "Escritura de Emissão":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A."</i> , celebrado em 24 de novembro de 2023 pela Devedora, pela Securitizadora e pelos Fiadores, conforme aditado em 4 de dezembro de 2023.
<u>"Escriturador":</u>	<b>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , 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.
<u>"Evento de Inadimplemento":</u>	Quando em conjunto, os Eventos de Inadimplemento Automático e os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos.
<u>"Evento de Inadimplemento Automático":</u>	Cada um dos eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.5.1 do Termo de Securitização.
<u>"Evento de Inadimplemento Não Automático":</u>	Cada um dos eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.5.2 do Termo de Securitização.
<u>"Fiadores":</u>	Quando em conjunto <b>(i)</b> SPE Tapiriri; <b>(ii)</b> <b>ARTHUR MATARAZZO BRAGA</b> , brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SS/SP, inscrito no CPF sob o nº 765.993.378-72, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA</b> , escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG nº W638714-C, inscrita no CPF sob o nº 527.559.088-15; <b>(iii)</b> <b>ASTÉRIO VAZ SAFATLE</b> , brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 087.493.368-43, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE</b> , brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG

	<p>nº 13.160.036, inscrita no CPF sob o nº 066.447.798-40; <b>(iv) FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE</b>, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 010.549.728-26; <b>(v) LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO</b>, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 064.006.118-43, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO</b>, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 11.334.927-0, inscrita no CPF sob o nº 130.340.708-61; <b>(vi) RICARDO SETTON</b>, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 089.560.948-70 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 089.560.948-70, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>ANDREA NASSER SETTON</b>, brasileira, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 8.895.037-2, inscrita no CPF sob o nº 277.613.938-18; <b>(vii) CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO</b>, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.493.299-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 042.038.378-63; e <b>(viii) HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR</b>, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 13.210.007 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 106.844.208-56, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES</b>, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 12305852X SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 105.063.688-07; bem como eventuais fiadores que vierem a integrar a Fiança, por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>"Fundo de Despesas":</p>	<p>O fundo de despesas constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das despesas decorrentes da emissão dos CRI, conforme descritas no Anexo V da Escritura de Emissão.</p>
<p>"Fundo de Reserva":</p>	<p>O fundo de reserva constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser mantido até a liquidação dos CRI e cujos recursos poderão ser utilizados pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.</p>
<p>"Fundo de Obras":</p>	<p>O fundo de obras constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos serão liberados à Devedora em montante equivalente ao previsto no cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com as disposições da Cláusula 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>"Garantias":</p>	<p>Quando em conjunto, <b>(i)</b> a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(ii)</b> a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(iii)</b> a garantia</p>

	fidejussória, na forma de Fiança; <b>(iv)</b> a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; <b>(v)</b> o Fundo de Reserva; e <b>(vi)</b> o Fundo de Obras.
"Imóvel":	O imóvel localizado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Gleba nº 20, rua Doutor Paulo Teixeira de Camargo, QT. 30.008, registrado na matrícula sob o nº 46.091 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, do qual decorrem as matrículas dos respectivos lotes, em razão da aprovação do loteamento em referido imóvel, sendo que as matrículas dos lotes decorrentes do imóvel estarão abrangidas na definição de Imóvel.
"Índice Mínimo de Recebíveis":	O índice mínimo estabelecido na Cláusula 8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser mensalmente calculado pelo Agente de Monitoramento.
"Instituição Custodiante":	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , 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.
"Investidor(es) Profissional(is)":	Os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidor(es) Qualificado(s)":	Os investidores que atendam às características de investidor qualificado conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Legislação Anticorrupção":	Quando em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act</i> de 2010, conforme aplicável.
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei 10.931":	A Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 14.430":	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe, dentre outros temas, sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis.
"MDA":	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

<p><u>"Obrigações Garantidas":</u></p>	<p>As obrigações de (i) pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, incluindo a Remuneração, Atualização Monetária, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários dos CRI, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários, nas condições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação.</p>
<p><u>"Obrigações Legais":</u></p>	<p>Qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.</p>
<p><u>"Oferta":</u></p>	<p>A presente oferta pública de CRI, realizada em regime de melhores esforços de colocação e rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução CVM 60, a qual será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e será intermediada pelo Coordenador Líder.</p>
<p><u>"Ordem de Pagamentos":</u></p>	<p>A ordem de pagamentos prevista na Cláusula 7.4.7 da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como na Cláusula 3.1.23 do Termo de Securitização, que deverá ser observada pela Securitizadora na utilização dos recursos existentes na Conta Centralizador ou Conta Arrecadadora, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou Créditos Imobiliários, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.</p>
<p><u>"Patrimônio Separado":</u></p>	<p>O patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do regime fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora ou, transitoriamente, pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, relacionadas aos CRI, observado o Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Razão Mínima de Garantia":</u></p>	<p>A razão mínima de garantia estabelecida na Cláusula 8.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser calculada mensalmente pelo Agente de Monitoramento e verificada pela Securitizadora.</p>
<p><u>"Regime Fiduciário":</u></p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Securitizadora em favor dos Titulares de CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos,</p>

	originados dos Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430.
"Relatório de Medição":	O relatório de medição, a ser elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, referente ao acompanhamento mensal das medições das obras do Empreendimento Imobiliário.
"Remuneração das Debêntures":	Sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, correspondente a 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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 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 da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 160":	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
"SPE Tapiriri":	<b>TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61.
"Termo" ou "Termo de Securitização":	O " <i>Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.</i> "; celebrado em 24 de novembro de 2023, conforme aditado em 4 de dezembro de 2023.
"Titulares de CRI" ou "Investidores":	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	O montante mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que deverá ser mantido no Fundo de Despesas até a liquidação integral dos CRI e a quitação de todas as despesas incorridas.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	O montante mínimo de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais), que deverá ser mantido no Fundo de Reserva até a liquidação integral dos CRI.

"Valor Total da Emissão":

R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais) na Data de Emissão.

**ANEXO I - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA  
REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBERAÇÃO A  
EMISSÃO DAS DEBÊNTURES**

---

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

CNPJ nº 17.118.230/0001-52

NIRE 35.300.470.664

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 24 de novembro de 2023, na sede social da **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, localizada na Rua Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000 ("Companhia").
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Convocação dispensada, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), em vista a presença da de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes no livro de registro de presença de acionistas da Companhia.
- 3. MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Arthur Matarazzo Braga, que convidou o Sr. Astério Vaz Safatle, para secretariá-lo.
- 4. ORDEM DO DIA:** Apreciar e deliberar sobre as seguintes matérias:

  - (i) a realização, pela Companhia, de sua 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, bem como seus respectivos termos e condições;
  - (ii) a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo);
  - (iii) a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações a serem tomadas nesta Assembleia, incluindo, mas não se limitando, (a) a celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), bem como eventuais aditamentos a este documento, e demais documentos

da oferta pública de distribuição dos CRI (conforme definido abaixo), sob regime de melhores esforços de colocação e rito de registro automático, cujo lastro será composto pelos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), oriundos das Debêntures, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Operação de Securitização” e “Oferta”, respectivamente); e (b) a contratação de todos os prestadores de serviços inerentes às obrigações a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da Oferta; e

(iv) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores, conforme o caso, relacionados à Emissão e à Operação de Securitização (conforme definido abaixo).

**5. DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia Geral Extraordinária e discutidas as matérias constantes da ordem do dia, conforme atribuições previstas no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer reservas ou ressalvas:

**5.1.** Aprovar a Emissão das Debêntures, com as seguintes principais características:

**5.1.1. Número da Emissão.** As Debêntures constituem a 10ª emissão de debêntures da Companhia.

**5.1.2. Colocação e Negociação.** As Debêntures serão objeto de colocação privada.

**5.1.3. Debenturista.** As Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “Debenturista”).

**5.1.4. Valor Nominal Unitário e Valor da Emissão.** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“Valor Nominal Unitário”), e valor total da Emissão será de R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais) na Data de Emissão.

**5.1.5. Distribuição parcial.** Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures.

**5.1.6. Quantidade de Debêntures.** 140.766 (cento e quarenta mil, setecentas e sessenta e seis) Debêntures.

**5.1.7. Número de Séries.** Série única.

**5.1.8. Data de Emissão.** 24 de novembro de 2023.

**5.1.9. Data de Vencimento.** 22 de novembro de 2029.

**5.1.10. Conversibilidade e Forma.** As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia. As Debêntures serão escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

**5.1.11. Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, após a devida constituição das garantias reais previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, e contarão, ainda, com garantia adicional fidejussória.

**5.1.12. Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão exclusiva e integralmente destinados, até a data de vencimento dos CRI (conforme prevista no Termo de Securitização), conforme prevista no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, para construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, a serem desenvolvidos nos respectivos imóveis ("Empreendimentos Imobiliários Adicionais" e, quando em conjunto com o Empreendimento Imobiliário (a seguir definido), denominados como "Empreendimentos Imobiliários"), dentre os quais está incluído empreendimento imobiliário ("Empreendimento Imobiliário"), desenvolvido no imóvel localizado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Gleba nº 20, rua Doutor Paulo Teixeira de Camargo, QT. 30.008, registrado na matrícula sob o nº 46.091 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, do qual decorrem as matrículas dos respectivos lotes, em razão da aprovação do loteamento em referido imóvel ("Imóvel", sendo que as matrículas dos lotes decorrentes do imóvel estarão abarcadas na definição de Imóvel), pela Companhia ou pela **TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61 ("SPE Tapiriri"), conforme o caso ("Destinação Obra" e "Destinação dos Recursos").

**5.1.13. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários.** As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da operação de securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos Certificados de Recebíveis

Imobiliários da 223ª Emissão, em Série Única, da Securitizadora ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), conforme a ser estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"). A titularidade dos direitos de crédito em face da Companhia, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo) das Debêntures, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"), decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura de boletim de subscrição das Debêntures, a partir da qual constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de emissão dos CRI, a ser prevista no Termo de Securitização.

**5.1.14. Preço de Integralização.** Mediante a satisfação ou renúncia de condições precedentes previstas nos documentos relacionados à Operação de Securitização, as Debêntures serão integralizadas (i) na primeira data de integralização das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), devendo a Companhia, a cada data de integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia.

**5.1.15. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA" e "Atualização Monetária", respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização até a data do seu efetivo pagamento ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), de acordo com a forma de cálculo prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.1.16. Juros Remuneratórios das Debêntures.** Sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures,

correspondente a 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 durante o respectivo Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Remuneração"), desde a primeira data de integralização das Debêntures ("Data de Início da Remuneração das Debêntures") ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

**5.1.17. Garantias.** Em garantia do (i) pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, incluindo a Remuneração, Atualização Monetária, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias (abaixo definido), honorários advocatícios, os custos ordinários dos CRI, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos relacionados à Operação de Securitização, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários, nas condições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da Operação de Securitização ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto, as "Garantias") em favor da Debenturista:

(i) A SPE Tapiriri constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (a seguir definido), a ser constituída nos termos do "Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"; entre a SPE Tapiriri, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente);

(ii) A Companhia constituirá diretamente à Securitizadora, por meio de instrumento próprio e da alteração do contrato social da SPE Tapiriri, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE Tapiriri ("Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a ser constituída nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"; a ser celebrado entre proprietários titulares das Quotas da SPE Tapiriri, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a SPE Tapiriri, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(iii) Garantia fidejussória, na forma de fiança, a ser prestada no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures por (i) SPE Tapiriri; (ii) **ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SS/SP, inscrito no CPF sob o nº 765.993.378-72,

casado com **JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA**, escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG nº W638714-C, inscrita no CPF sob o nº 527.559.088-15, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Arthur"); (iii) **ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 087.493.368-43, casado com **SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 13.160.036, inscrita no CPF sob o nº 066.447.798-40, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Astério"); (iv) **FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 010.549.728-26, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Fernando"); (v) **LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 064.006.118-43, casado com **ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 11.334.927-0, inscrita no CPF sob o nº 130.340.708-61, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Luiz Roberto"); (vi) **RICARDO SETTON**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 089.560.948-70 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 089.560.948-70, casado com **ANDREA NASSER SETTON**, brasileira, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 8.895.037-2, inscrita no CPF sob o nº 277.613.938-18, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Ricardo"); (vii) **CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.493.299-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 042.038.378-63, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Carlos Augusto"); e (viii) **HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 13.210.007 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 106.844.208-56, casado com **MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 12305852X SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 105.603.688-07, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tenerife, nº 31, 6º andar, Bloco A, Conjunto 62, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.548-010 ("Hernani" e, em conjunto com a SPE Tapiriri, Arthur, Astério, Fernando, Luiz Roberto, Ricardo e Carlos Augusto, denominados como "Fiadores");

(iv) A SPE Tapiriri constituirá diretamente à Securitizadora a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da alienação dos lotes do

Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios"); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da alienação futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios, a serem gravadas com garantia real imobiliária cujo objeto será o respectivo lote originador dos Direitos Creditórios ("Direitos Creditórios das CCI em Garantia" e, em conjunto com os Direitos Creditórios, os "Créditos Cedidos Fiduciariamente"), a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Tapiriri, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária");

(v) um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), em montante total de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais), valor este que permanecerá retido pela Securitizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas; e

(vi) um fundo de obras em montante equivalente a R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), com recursos decorrentes da integralização dos CRI, os quais serão retidos pela Securitizadora e liberados à Emissora de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Fundo de Obras").

**5.1.18. Local de Pagamento.** Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia na conta corrente a ser indicada na Escritura de Emissão das Debêntures.

**5.1.19. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.** O valor nominal unitário atualizado das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira em 21 de dezembro de 2023, e a última na Data de Vencimento das Debêntures, conforme os percentuais a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

**5.1.20. Repactuação Programada.** Não haverá repactuação programada das Debêntures;

**5.1.21. Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa.** A Companhia poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo") ou amortizar parcialmente as Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), observado os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. O valor

devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Facultativo corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data da integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, bem como (b) de prêmio equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, nos termos do item "(a)", acima, e de eventuais despesas em aberto nos termos dos documentos da Operação de Securitização ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"). O valor devido à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa corresponderá ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser objeto de amortização, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data da integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e (b) de prêmio equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, nos termos do item "(a)", acima ("Valor de Amortização Extraordinária Facultativa").

**5.1.22. Amortização Extraordinária Compulsória.** As Debêntures deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória e parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento por cento) do Valor Nominal Unitário e sem a incidência de prêmio ("Amortização Extraordinária Compulsória"), com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária arrecadados na conta corrente de titularidade da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, respeitada a Ordem de Pagamentos prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e sempre observados a Razão Mínima de Garantia e o Índice Mínimo de Recebíveis (conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures), nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, no Percentual Líquido da Cessão Fiduciária, indicado na Escritura de Emissão de Debêntures para cada uma das respectivas hipóteses. Entende-se como "Percentual Líquido da Cessão Fiduciária" determinado percentual dos recursos remanescentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, recebidos nas contas de titularidade da Securitizadora e vinculadas à emissão dos CRI, após o cumprimento das demais obrigações de pagamento previstas na Ordem de Pagamentos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.1.23. Encargos Moratórios.** Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos

e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

**5.1.24. Vencimento Antecipado.** Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Companhia, com a consequente obrigação da Securitizadora de realizar o pagamento aos titulares dos CRI, o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos documentos da Operação de Securitização ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

**5.1.25. Demais Características.** As demais características, condições e regras específicas da Emissão constarão de forma detalhada na Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.2.** Aprovar a outorga de garantia real, na forma Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída nos termos Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**5.3.** Autorizar a Diretoria da Companhia, ou a seus procuradores, a praticar todos os atos necessários à realização, formalização, aperfeiçoamento e conclusão da Emissão e a constituição, formalização e aperfeiçoamento das respectivas Garantias, incluindo, mas não se limitando a:

(i) contratar os coordenadores da oferta e todos os prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta e à constituição das Garantias, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação dos serviços e assinar os respectivos contratos;

(ii) negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis à Emissão, à Oferta e às Garantias; e

(iii) celebrar todos os contratos, declarações, notificações, aditamentos, anexos, instrumentos e demais documentos (inclusive eventuais aditamentos e retificações ou ratificações) necessários à

realização, celebração e cumprimento das obrigações decorrentes da Emissão, bem como à constituição das Garantias, conforme aplicável, incluindo, de forma não limitada, a assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, dos instrumentos que formalizam as Garantias, dos contratos com agentes de contas vinculadas, bem como todos os documentos correlatos;

**5.4.** Autorizar a Diretoria e os demais representantes da Companhia a contratar o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, para atuar na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, bem como assinar e negociar o contrato de distribuição necessária para a prestação dos serviços.

**5.5.** Autorizar a Diretoria e os demais representantes da Companhia a outorgar e renovar, conforme aplicável, procurações no âmbito de qualquer dos documentos necessários à realização, constituição, celebração e cumprimento das obrigações decorrentes da Emissão, inclusive no âmbito das Garantias, as quais serão irrevogáveis e irretroatáveis até o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão de Debêntures e nos respectivos instrumentos de garantia, com prazo de validade equivalente à vigência dos respectivos instrumentos, podendo os membros da Diretoria e os demais representantes da Companhia negociarem livremente e nos termos dos documentos da Emissão seus termos e condições.

**5.6.** Ratificar todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia, relacionados às deliberações acima.

**6. ENCERRAMENTO E APROVAÇÃO DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente Assembleia da qual se lavrou a presente Ata que, lida aos presentes e por eles aprovada, foi por todos assinada.

Declaro que a presente é cópia fiel da ata original, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

Mesa:

DocuSigned by:  
Arthur Matarazzo Braga  
Assinado por: ARTHUR MATARAZZO BRAGA.70589337872  
CPF: 70589337872  
Data/Hora da Assinatura: 24/11/2023 | 16:22:01 PST

Arthur Matarazzo Braga

Presidente

DocuSigned by:  
Astério Vaz Safatle  
Assinado por: ASTERIO VAZ SAFATLE.08749336843  
CPF: 08749336843  
Data/Hora da Assinatura: 24/11/2023 | 13:20:47 PST

Astério Vaz Safatle

Secretário

**ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA**

---

JUCESP

OPEA SEQUITIZADORA

CNPJ nº 02.773.542/0001

NIRE 35.300.157.648



JUCESP PROTOCOLO  
2.373.854/23-5



## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023

- HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.
- MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.
- ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.
- DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:
  - a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

*Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do*

JUCESP

23 08 23

território nacional ou no exterior.

- (ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do **Anexo I** da presente ata; e
  - (iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.
6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

*(assinaturas na página seguinte)*

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

JUCESP

23 08 23

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 07 de agosto de 2023.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune  
*Presidente*

Eduardo Trajber Waisbich  
*Secretário*

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune  
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich  
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler  
CPF: 420.428.228-84

Nome: Kelly Cristina Vieira  
CPF: 272.357.138-60





## ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

### CAPÍTULO I

#### DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição 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 e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

INVESTIMENTOS

IMOBILIÁRIOS

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

## CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures

## DUCE SP SA SA SA

convertíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

- (i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;
- (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - 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 9º - 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 10 - 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 11 - 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, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

## DUCEP 20 08 20

Artigo 12 - 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 parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - 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.

Parágrafo Segundo - 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.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, 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.

### CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores 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.

## DUCEAP 2018

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e 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. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, 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 ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

### Seção I Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de

## DUCEAP 23 DE 23

Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

## 2023

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e



(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis ~~sem~~ a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

## Seção II Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o

DUCESP  
23 DE 23

final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a conclusão normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em

DUCEAP

23 DE 23

conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - 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, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores 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 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a

## DUCEAP SA SA

respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

### CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

## DUCEAP 20 de 20

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

### CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

### CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

DUCESP  
23 08 23

## CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

JUCEBSP  
23 08 23

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

## CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: **(a)** a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); **(b)** a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; **(c)** a execução da sentença arbitral; e **(d)** demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

\*\*\*

DUCESP

23 08 23

## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



## JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



JUCESP  
Junta Comercial  
do Estado de São Paulo

### Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ, 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>.





JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



JUCESP  
Junta Comercial do Estado de São Paulo

## Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ, 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>.

Registro  
Atividade de Registro



JUCESP  
23 08 23

## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

**ANEXO III - ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA**

---



## ANEXO 1

### ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

#### CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, DURAÇÃO, SEDE, FILIAIS E OBJETO

Artigo 1º. A LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. ("*Companhia*") é uma sociedade por ações de prazo indeterminado, regida pelo presente estatuto social, pela lei de sociedades por ações e pela legislação aplicável.

Artigo 2º. A *Companhia* tem sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, São Paulo - SP, CEP 01452-000, podendo abrir filiais, escritórios e estabelecimentos em qualquer parte do território nacional ou no exterior, por deliberação da assembleia geral.

Artigo 3º. A *Companhia* tem por objeto social:

- (a) administração de bens e negócios próprios e de terceiros, organização e urbanização de loteamento e incorporação imobiliária de qualquer espécie;
- (b) participação em outras empresas como acionista ou quotista; e
- (c) prestação de serviços correlatos e afins ao objeto social, exceto aqueles privativos de profissões regulamentadas ou que requeiram inscrição em órgãos ou conselhos de classe.

#### CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da *Companhia* é de R\$ 8.580.993,00 (oito milhões, quinhentos e oitenta mil, novecentos e noventa e três reais), divididos em

05/10/22

2

7.291.872 (sete milhões, duzentas e noventa e uma mil, oitocentas e setenta e duas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado pelos acionistas, em moeda corrente nacional.

**Artigo 5º.** As ações ordinárias são de uma única classe e possuem direito de voto, sendo que a cada uma dessas ações caberá um voto nas deliberações da assembleia geral da *Companhia*.

**Artigo 6º.** As ações são indivisíveis em relação à *Companhia*, a qual reconhecerá um só proprietário para cada ação.

**Artigo 7º.** A *Companhia*, mediante deliberação da assembleia geral de acionistas e, independentemente de reforma estatutária, está autorizada a aumentar o capital social até o total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

**Artigo 8º.** A emissão das ações da *Companhia*, para integralização em dinheiro, bens e/ou créditos, far-se-á por deliberação da assembleia geral, aplicando-se, quando couber, o disposto no artigo 8º da Lei nº 6.404/76.

**Artigo 9º.** As ações não serão representadas por cautelas, presumindo-se a titularidade destas pela inscrição do nome do acionista no livro de registro de ações nominativas da *Companhia*.

**Artigo 10.** A *Companhia* poderá, mediante aprovação dos acionistas representando 60% (sessenta por cento) das ações ordinárias que compõe o capital da *Companhia*, em assembleia geral extraordinária, através de alteração estatutária, quando se fizer necessário, autorizar a criação e emissão de ações de outras espécies, bem como a emissão de bônus de subscrição e debêntures, nas condições e termos discutidos e aprovados na respectiva assembleia. Contudo, é expressamente vedada a emissão de partes beneficiárias de qualquer natureza.

### CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

SUCESP  
05 10 22

3

**Artigo 11.** A assembleia geral reunir-se-á:

- (i) ordinariamente, nos quatro primeiros meses após o término de cada exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes no artigo 132 da Lei nº 6.404/76; e,
- (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses e a lei, assim, exigirem.

**Artigo 12.** Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Único do artigo 123 da Lei nº 6.404/76, a assembleia geral será convocada por qualquer diretor, através de carta de convocação, com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, destinada a todos os acionistas, a qual deverá ser encaminhada ao endereço por estes indicados à *Companhia* e deverá constar, além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia e, no caso de reforma do estatuto, a indicação dos dispositivos a serem reformados.

**Parágrafo Primeiro.** A convocação, por meio de carta de convocação, não dispensa as formalidades previstas no Parágrafo Primeiro do artigo 124 da Lei nº 6.404/76. Será, contudo, considerada regular e eficaz, independentemente das formalidades de convocação, a assembleia geral a que comparecerem todos os acionistas.

**Parágrafo Segundo.** A assembleia geral será presidida por um dos diretores, ou, na ausência destes, por um acionista escolhido entre os presentes, o qual convidará outro diretor para exercer o cargo de secretário.

**Parágrafo Terceiro.** Os acionistas poderão fazer-se representar, na assembleia geral, por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista ou advogado.

**Artigo 13.** Compete à assembleia geral ordinária, na forma do disposto no artigo 132 da Lei nº 6.404/76:

- (a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras e relatório da administração da *Companhia*;

JUL 2018

4

- (b) deliberar sobre a proposta de destinação do resultado da *Companhia*, incluindo eventual retenção dos lucros para constituição de reserva de qualquer natureza; e
- (c) eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros da diretoria e do conselho fiscal, sem prejuízo do disposto no artigo 161 da Lei nº 6.404/76, bem como fixar ou alterar suas atribuições e/ou remuneração e o rateio desta, quando fixada em verba global.

**Artigo 14.** A instalação da assembleia geral dar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo,  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número.

- **Artigo 15.** Nas assembleias gerais da *Companhia*, os acionistas obrigam-se a comparecer e votar conforme as disposições de eventual acordo de acionistas. As matérias cuja competência para deliberação seja da assembleia geral da *Companhia*, ressalvada as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta (50% + 1) dos votos dos acionistas.

**Artigo 16.** As matérias abaixo elencadas dependerão de aprovação, em assembleia geral, de votos que representem 60% (sessenta por cento) das ações ordinárias que compõem o capital da *Companhia*:

- (a) eleger e destituir, nos termos do Artigo 19, os diretores da *Companhia*, bem como alterar a composição da diretoria e fixar-lhe as atribuições, observado o que a respeito dispuser o estatuto social da *Companhia* e eventual acordo de acionistas;
- (b) criar, aprovar e regulamentar os termos e condições da política de participação nos lucros e/ou de planos de opção de compra de ações da *Companhia* por seus administradores e/ou demais empregados;
- (c) nomear os membros do conselho consultivo;

JUCESP  
05 10 22

5

- (d) aprovar o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (e) aprovar aumento ou redução de capital, incorporação, fusão, cisão, transformação, incorporação de ações ou reorganização societária envolvendo a *Companhia*;
- (f) aprovar aumento ou redução de capital, incorporação, fusão, cisão, transformação, incorporação de ações ou reorganização societária envolvendo a *Companhia*;
- (g) aprovar emissão ou distribuição, pública ou privada, de quaisquer valores mobiliários da *Companhia*, conversíveis ou não em ações, inclusive, mas sem limitação, a criação e emissão de debêntures, bônus de subscrição, ou opções de compra ou de subscrição de ações, bem como obtenção ou cancelamento de registro da companhia aberta pela mesma, sendo expressamente vedada a emissão de qualquer parte beneficiária pela *Companhia*;
- (h) fixar o nível de endividamento da *Companhia*;
- (i) alterar o estatuto social da *Companhia*;
- (j) alterar o objeto social da *Companhia*;
- (k) distribuir dividendos e definir política de dividendos; e
- (l) aprovar quaisquer matérias que possam afetar os direitos assegurados aos acionistas.

**Artigo 17.** A distribuição desproporcional de lucros, resultados ou remuneração sobre capital próprio dependerá de aprovação, em assembleia geral, de votos que representem 100% (cem por cento) das ações ordinárias que compõem o capital da *Companhia*, observadas as determinações pactuadas em acordos de acionistas, se celebrados.

05/10/22

6

**Artigo 18.** As assembleias gerais da *Companhia* serão convocadas por qualquer diretor, ressalvados os casos previstos em lei.

**Artigo 19.** Cada um dos acionistas obriga-se a exercer seus direitos de voto nas assembleias gerais de acionistas da *Companhia*, sempre de modo a assegurar o cumprimento de todos os termos e princípios estabelecidos em eventual acordo de acionistas.

#### CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO - DIRETORIA E CONSELHO CONSULTIVO

**Artigo 20.** A *Companhia* terá uma diretoria composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) diretores, todos residentes no País e acionistas, sendo simplesmente nomeados diretores se denominação específica. Os diretores serão eleitos em assembleia geral de acionistas para um mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Os diretores se reportarão aos acionistas.

**Parágrafo Único.** Os diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante assinatura do termo de posse no respectivo livro de atas e permanecerão no exercício dos seus cargos até a eleição e posse dos seus substitutos.

**Artigo 21.** A diretoria reunir-se-á sempre que necessário, por convocação de qualquer de seus membros, observado o disposto no estatuto social da *Companhia*, em eventual acordo de acionistas e nas disposições legais vigentes.

**Parágrafo Primeiro.** As reuniões extraordinárias da diretoria serão convocadas por qualquer diretor, com antecedência mínima de 4 (quatro) dias, por escrito, inclusive por mensagem eletrônica dirigida ao endereço eletrônico de cada membro, com a indicação do local (se na sede na *Companhia* ou por teleconferência ou videoconferência), dia e hora da reunião, bem como uma descrição de ordem do dia, considerando-se regularmente convocado o membro presente à reunião.

LUCE SP  
05 10 22

7

**Parágrafo Segundo.** As reuniões serão instaladas com a presença de pelo menos 3/5 (três quintos) dos membros da diretoria.

**Parágrafo Terceiro.** Independentemente das formalidades relativas à convocação, considerar-se-á regular a reunião a que comparecerem todos os membros.

**Parágrafo Quarto.** A cada reunião de diretoria lavrar-se-á ata, em livro especial, assinada pelos diretores presentes.

**Artigo 22.** Compete à diretoria a administração dos negócios sociais em geral, a representação da *Companhia* e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, conforme o Artigo 23, abaixo, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou pelo estatuto social ou por eventual acordo de acionistas, seja atribuído à competência da assembleia geral.

- **Parágrafo Primeiro.** Em todos os atos ou instrumentos que criem, modifiquem ou extingam obrigações da *Companhia*, esta considerar-se-á obrigada quando representada:

- (i) por 2 (dois) diretores em conjunto; ou
- (ii) por 1 (um) procurador, constituído por mandato assinado por 2 (dois) diretores, em conjunto com 1 (um) diretor; ou
- (iii) isoladamente, por qualquer diretor, ou
- (iv) por 1 (um) procurador com poderes especiais, constituído por mandato assinado por 2 (dois) diretores, conjuntamente, observado o disposto nos parágrafos segundo e terceiro deste Artigo.

**Parágrafo Segundo.** A representação da *Companhia*, na forma do item "iii", do Parágrafo Primeiro, da Cláusula 22, supra, fica restrita à representação perante repartições públicas, autoridades federais, estaduais e/ou municipais, bem como autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais.

JUCESP  
05 10 22

**Parágrafo Terceiro.** Na constituição de procuradores, observar-se-á o seguinte: (a) os instrumentos de mandato não poderão ter prazo superior a 01 (um) ano, salvo aqueles com finalidade "ad judícia", que poderão ter prazo indeterminado, devendo sempre constar, em tais instrumentos, o respectivo prazo de validade; e (b) na hipótese de o mandato ter por objeto a prática de atos que dependem de autorização societária, o efetivo exercício de tais atos ficará expressamente condicionado à obtenção da pertinente autorização. Na ausência de menção ao prazo de mandato, presumir-se-á que o mesmo foi outorgado pelo prazo inferior de 01 (um) ano.

**Artigo 23.** Compete à diretoria:

- (a) zelar pela observância de lei e do estatuto social da *Companhia* e de eventual acordo de acionistas ou de voto, devidamente arquivados na sede da *Companhia*;
- (b) coordenar a gestão ordinária da *Companhia*, incluindo a implementação das diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em assembleias gerais de acionistas e nas próprias reuniões;
- (c) administrar, gerir e superintender os negócios sociais da *Companhia*;
- (d) emitir e aprovar instruções e regulamentos internos úteis ou necessários à boa ordem operacional da *Companhia*;
- (e) planejar, supervisionar, coordenar, dirigir e administrar todas as atividades da *Companhia*;
- (f) formular e propor à assembleia geral a realização de aumentos de capital e/ou investimentos pela *Companhia* não previstos no plano de negócios em vigor da *Companhia*; e
- (g) praticar os atos que venham a ser determinados pela assembleia geral.

05 10 20

9

**Artigo 24.** A *Companhia* terá um conselho consultivo, órgão de assessoramento da diretoria, sem função de fiscalização, composto de no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) membros eleitos pela assembleia geral de acionistas para um mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

**Artigo 25.** Compete ao conselho consultivo:

- (a) apresentar pareceres estratégicos e propostas de novos negócios, analisar e discutir propostas apresentadas pela diretoria ou qualquer outra atribuição consultiva solicitada pela diretoria; e
- (b) comparecer às reuniões da diretoria para prestar esclarecimentos e apresentar opiniões e orientações sempre que solicitado pela diretoria.

**Artigo 26.** Os membros do conselho consultivo não terão poder de voto na diretoria da *Companhia* e, portanto, não responderão solidária ou subsidiariamente por obrigações da administração da *Companhia*.

## CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

**Artigo 27.** A *Companhia* terá um conselho fiscal, com funcionamento não permanente, composto por até 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, residentes no País, eleitos pela assembleia geral, sem prejuízo das disposições do artigo 161 da Lei nº 6.404/76. O mandato dos membros do conselho fiscal terá início na data de sua eleição e terminará na data da próxima assembleia geral ordinária da *Companhia* que se realizar após a sua eleição, sendo permitida a reeleição.

**Parágrafo Primeiro.** Os membros do conselho fiscal, quando no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, perceberão a remuneração fixada pela assembleia geral que os elegeu, observados os limites legais.

JUCESP  
05 10 22

**Parágrafo Segundo.** Os membros do conselho fiscal, quando este estiver em funcionamento, terão a competência, os deveres e as responsabilidades previstos em lei.

**Parágrafo Terceiro.** Em caso de impedimento, ausência, ou vacância, os membros efetivos serão substituídos pelos membros suplentes, na ordem de sua nomeação, constante na ata da assembleia geral que os elegeram.

**Artigo 28.** O conselho fiscal será instalado pela assembleia geral, na forma da lei. A deliberação da assembleia geral que instalar o conselho fiscal elegerá os seus membros e, com observância das disposições legais, fixará a sua remuneração, bem como determinará seu prazo de duração.

**Artigo 29.** O exercício social coincidirá com o ano civil, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano, data em que se levantará o balanço geral e as demais demonstrações financeiras, com observância das prescrições legais.

**Parágrafo Primeiro.** A *Companhia* poderá levantar balanços intermediários e, por deliberação da assembleia geral, declarar e distribuir dividendos à conta dos lucros apurados nesses balanços ou à conta dos lucros acumulados.

**Parágrafo Segundo.** O balanço patrimonial anual encerrado em 31 de dezembro de cada ano, o balanço patrimonial semestral levantado em 30 de junho de cada ano e as respectivas demonstrações financeiras da *Companhia* serão colocados à disposição dos diretores e dos membros do conselho fiscal, se instalado.

**Artigo 30.** Dos resultados apurados, na forma da legislação aplicável, será inicialmente deduzida a provisão para o Imposto de Renda e Tributos sobre o lucro; o lucro remanescente terá a seguinte destinação: (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de Reserva Legal, que não excederá o limite de 20% (vinte por cento), conforme a Lei nº 6.404/76; e, (b) 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório de que trata o art. 202 da Lei nº 6.404/76. O saldo terá a destinação determinada em assembleia geral, que deverá atender às determinações pactuadas em acordo de acionista, se celebrado.

**Parágrafo Único.** O pagamento de dividendos deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias da deliberação da assembleia geral que aprovar a respectiva distribuição. Os dividendos não reclamados em 03 (três) anos prescrevem em favor da *Companhia*.

## CAPÍTULO VII ACORDO DE ACIONISTAS

**Artigo 31.** Nos termos do artigo 118 da Lei nº 6.404/76, quaisquer acordos de acionistas que estabeleçam condições de compra e venda de ações, o direito de preferência na compra das mesmas, o exercício do direito de voto ou outras avenças serão arquivados na sede na *Companhia* e averbados em seus livros de registro, devendo ser observados pela *Companhia* e pelos acionistas signatários.

- **Parágrafo Primeiro.** As obrigações e responsabilidades resultantes de tais acordos serão válidas e oponíveis a terceiros tão logo tais acordos tenham sido devidamente averbados nos livros de ações da *Companhia*.

**Parágrafo Segundo.** Para fins de execução específica contemplada no artigo 118 da Lei nº 6.404/76, caso qualquer dos acionistas deixem de votar, nos termos dos acordos de acionistas, o presidente e o secretário da assembleia geral, conforme o caso, não computarão os votos dados em desacordo com os mesmos.

**Parágrafo Terceiro.** Na hipótese de não cumprimento de acordos de votos arquivados na sede da *Companhia*, ou, em desacordo com os termos dos referidos acordos de voto, de qualquer um dos acionistas, quando tal voto for requerido, é assegurado à parte prejudicada o direito de votar, nos estritos termos dos acordos de acionistas, com as ações ou votos pertencentes ao acionista inadimplente.

## CAPÍTULO VII DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

**Artigo 32.** A *Companhia* se dissolverá nos casos previstos em lei, competindo à assembleia geral, por deliberação de 75% (setenta e cinco por cento) dos

acionistas, determinar o modo de liquidação, nomear o liquidante, fixar sua remuneração e instalar o conselho fiscal, que deverá funcionar durante o período da liquidação.

**Parágrafo Único.** O liquidante terá os deveres e poderes que a lei lhe confere e, em todos os atos e operações realizadas em nome da *Companhia*, deverá usar a denominação social da *Companhia* seguida da expressão “em liquidação”.

## CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Artigo 33.** Obedecendo ao disposto no Artigo 45 da Lei nº 6.404/76, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado em assembleia geral.

- Artigo 34. As publicações ordenadas pela Lei nº 6.404/76 serão realizadas em jornal de grande circulação, editado na localidade da sede da *Companhia*, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do mesmo jornal na internet.

**Parágrafo Primeiro.** Caso haja lei superveniente que altere as formalidades das publicações ordenadas pela Lei 6.404/76, a nova legislação passará a ser adotada imediatamente pela *Companhia*, sem a necessidade de alteração deste Estatuto Social.

**Parágrafo Segundo.** As publicações legais serão realizadas no jornal Gazeta de São Paulo.

**Artigo 35.** Os casos omissos serão regulados pelas disposições vigentes aplicáveis da Lei nº 6.404/76.

**Artigo 36.** Qualquer divergência oriunda deste estatuto social e de eventual acordo de acionistas, inclusive relativa à sua validade, âmbito, interpretação ou aplicação (a “Disputa”), não resolvida pelos representantes designados pelos acionistas dentro do prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento de notificação

05/10/22

enviada por qualquer Parte às demais sobre a existência e conteúdo da Disputa, será resolvida por arbitragem, respeitando os termos dos demais itens desta Cláusula.

**Parágrafo Primeiro.** Caso o acordo não seja alcançado dentro do prazo previsto no “caput” deste artigo, pelos representantes das partes, qualquer das partes poderá submeter a Disputa à arbitragem, nos termos e condições abaixo, mediante envio de correspondência a outra parte (“Notificação de Arbitragem”), com cópia à Câmara de Comércio Brasil Canadá (“Câmara de Arbitragem”), solicitando a instauração do procedimento arbitral.

**Parágrafo Segundo.** O tribunal arbitral será constituído de 03 (três) árbitros, escolhidos de comum acordo pelas Partes (o “Tribunal Arbitral”).

**Parágrafo Terceiro.** O Tribunal Arbitral terá sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e será administrado por arbitragem de direito pela Câmara de Arbitragem, com observância das disposições da Lei nº 9.307/96 e do Regulamento da Câmara de Arbitragem.

**Parágrafo Quarto.** O regulamento da Câmara de Arbitragem, vigente na data da assinatura do presente estatuto social e na data da Notificação de Arbitragem, conforme alterado ou aditado de tempos em tempos (o “Regulamento”), e as disposições da Lei 9.307/96, aplicam-se ao presente estatuto social no que for cabível, prevalecendo o Regulamento e as disposições da Lei 9.307/96, em caso de inconsistência com o disposto neste parágrafo.

**Parágrafo Quinto.** As decisões adotadas pela maioria dos árbitros do Tribunal Arbitral e proferidas no prazo de até 90 (noventa) dias contados do envio da Notificação de Arbitragem, observando-se o previsto na legislação da República Federativa do Brasil e nas disposições deste estatuto social, e renunciam as Partes, desde já, o julgamento da disputa por equidade.

**Parágrafo Sexto.** A Parte que, por qualquer motivo, frustrar ou impedir a instalação do Tribunal Arbitral, seja não adotando as providências necessárias no prazo devido, seja forçando a outra Parte a adotar as medidas previstas no artigo

05 10 22

7º da Lei 9.307/96, ou ainda, não cumprir todos os termos da sentença arbitral, arcará com multa não compensatória equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso, contando da data da instauração, ou na data que deveria ser instaurado, do Tribunal Arbitral ou da data designada para o cumprimento das disposições da sentença arbitral, sem prejuízo das determinações e penalidades constantes na referida sentença.

**Parágrafo Sétimo.** Os custos, despesas e honorários incorridos com o procedimento arbitral serão arcados pela Parte que solicitar a instauração do procedimento, até a decisão final sobre o conflito, proferida pela Câmara de Arbitragem. Uma vez proferida a decisão final, a Parte vencida deverá ressarcir, se for o caso, todos os custos, despesas e honorários incorridos pela Parte que solicitou a instauração do procedimento arbitral, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e atualizados monetariamente com base no IPCA, desde a data do desembolso até a data do efetivo ressarcimento. Caso a vitória seja parcial de uma Parte, ambas arcarão com os custos, despesas e honorários incorridos, na proporção de sua derrota, conforme decidido na sentença arbitral. Os custos, despesas e honorários até a decisão final do procedimento arbitral poderão ser rateados entre as Partes em proporções iguais, caso ambas solicitarem a instauração do procedimento arbitral, enviando correspondência conjunta à Câmara de Arbitragem.

**Parágrafo Oitavo.** Nenhum árbitro designado de acordo com esta Cláusula poderá ser ou ter sido funcionário, representante, consultor ou ex-funcionário de qualquer das Partes ou de qualquer Pessoa a ela ligada, direta ou indiretamente, ou de proprietário de uma das Partes ou alguma pessoa a ele ligada direta ou indiretamente.

**Parágrafo Nono.** Cada Parte obriga-se, neste ato, a se vincular por qualquer decisão arbitral final.

**Parágrafo Décimo.** As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, como competente, para, tão somente, requerer medidas liminares autorizadas pela lei nº 9.307/96, executar as disposições da cláusula arbitral contemplada nesta Cláusula 36ª e as decisões

JUCESP  
05 10 22

arbitrais finais proferidas pelo Tribunal Arbitral, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que se constitua.

São Paulo, SP, 11 de agosto de 2022.

DocuSigned by:  
*Arthur Matarazzo Braga*  
Assinado por: ARTHUR MATARAZZO BRAGA:70599337872  
CPF: 70599337872  
Data/Hora da Assinatura: 09 de setembro de 2022 | 11:16 BRT  
ICP-Brasil  
E3A705107JBB86F8A09A02E9V10CE5A  
**ARTHUR MATARAZZO BRAGA**  
Presidente da mesa

DocuSigned by:  
*Asterio Vaz Safatle*  
Assinado por: ASTERIO VAZ SAFATLE 09743330843  
CPF: 09743330843  
Data/Hora da Assinatura: 12 de setembro de 2022 | 11:09 BRT  
ICP-Brasil  
8B08AC731214ADEA1D4CA3CE53CE98  
**ASTERIO VAZ SAFATLE**  
Secretário da mesa

Visto da advogada:  
DocuSigned by:  
*Juliana Liberati*  
Assinado por: JULIANA LIBERATI CORDEIRO:15375221870  
CPF: 15375221870  
Data/Hora da Assinatura: 08 de setembro de 2022 | 10:56 BRT  
ICP-Brasil  
8B08AC731214ADEA1D4CA3CE53CE98  
**Juliana Liberati Cordeiro**  
OAB/SP nº 183.117  
CPF/ME nº 153.782.218-70



DocuSign Envelope ID: BE5D9B26-79F6-49B2-8207-2B2EAA4E5D7C

0508SP  
05 10 22

16

JUCESP  
05 10 22

DocuSign

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BE5D9B2679F649B282072B2EAA4B5D7C  
Assunto: DocuSign: Estatuto Consolidado 110822.pdf  
Envelope fonte:  
Documentar páginas: 16  
Certificar páginas: 5  
Assinatura guiada: Ativado  
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado  
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 3  
Rubrica: 0

Status: Concluído

Remetente do envelope:  
Leandro Cordeiro Zanon  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015 – 12º Andar |  
Jardim Paulistano  
São Paulo, SP 01.452-000  
leandro.zanon@lote5.com.br  
Endereço IP: 179.191.88.2

## Rastreamento de registros

Status: Original  
08 de setembro de 2022 | 10:46

Portador: Leandro Cordeiro Zanon  
leandro.zanon@lote5.com.br

Local: DocuSign

### Eventos do signatário

Juliana Liberati  
juliana.liberati@jliberatiadv.com  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08 de setembro de 2022 | 10:55  
ID: 84c71680-f92-4b51-9d61-80c5e14f61de

Arthur Matarazzo Braga  
arthur@lote5.com.br  
Lote 5 Desenvolvimento Urbano SA  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Astério Vaz Safatte  
asterio@lote5.com.br  
Diretor  
Lote 5 Desenvolvimento Urbano SA  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

### Assinatura

DocuSigned by:  
*Juliana Liberati*  
3DB8E2E33A9C4CE...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 186.220.250.26

DocuSigned by:  
*Arthur Matarazzo Braga*  
E5A09267149B495...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 179.191.88.2

DocuSigned by:  
*Astério Vaz Safatte*  
B808ADCT31214A0...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 201.68.26.25

### Registro de hora e data

Enviado: 08 de setembro de 2022 | 10:54  
Visualizado: 08 de setembro de 2022 | 10:55  
Assinado: 08 de setembro de 2022 | 10:57

Enviado: 08 de setembro de 2022 | 10:57  
Visualizado: 08 de setembro de 2022 | 12:46  
Assinado: 09 de setembro de 2022 | 11:16

Enviado: 08 de setembro de 2022 | 10:57  
Reenviado: 09 de setembro de 2022 | 14:36  
Reenviado: 09 de setembro de 2022 | 22:43  
Visualizado: 12 de setembro de 2022 | 11:08  
Assinado: 12 de setembro de 2022 | 11:09

### Eventos do signatário presencial

### Assinatura

### Registro de hora e data

### Eventos de entrega do editor

### Status

### Registro de hora e data

### Evento de entrega do agente

### Status

### Registro de hora e data

LUCESP  
05 10 22

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	08 de setembro de 2022   10:54
Entrega certificada	Segurança verificada	12 de setembro de 2022   11:08
Assinatura concluída	Segurança verificada	12 de setembro de 2022   11:09
Concluído	Segurança verificada	12 de setembro de 2022   11:09
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

**ANEXO IV - CONTRATO SOCIAL DA FIADORA**

---

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª ALTERAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA

**TAPIRIRI EMPREENDIME**

CNPJ/MF nº. 08.884.828

NIRE 35232319242



JUCESP PROTOCOLO  
0.606.117/21-0



Pelo presente instrumento particular,

**(I) IMMOB V DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 38.376.805/0001-07 e com seu regulamento registrado sob n.º 376357 no 2º registro de títulos e documentos da comarca de São Paulo, neste ato representado por sua instituição administradora, ULBREX ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade regularmente constituída, devidamente autorizada e habilitada pela CVM a administrar carteira de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº. 13.306, de 24 de setembro de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 620, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.967.948/0001-13, neste ato representado na forma de seu contrato social por seu administrador Eduardo Serur Bruni, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, com escritório na Rua Hungria, no 620, conj. 31, Jardim Europa, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01455-000, portador da cédula de identidade R.G. no 43.724.622-x SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 324.439.038-26 ("Immob V"),

único sócio da sociedade empresária limitada **Tapiriri Empreendimentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 08.884.828/0001-61, sediada na Rua Hungria, 620, conj. 31, Jardim Europa, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01455-000, com seus atos societários devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35232319242, em sessão de 06 de novembro de 2020 ("Sociedade"), e, ainda, na qualidade de sócias ingressantes,

**(II) LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015, 12º andar, Conj. 121, correspondente à sala 1, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52, representada neste ato nos termos da Ata de Assembleia realizada em 10 de agosto de 2020, arquivada na JUCESP em 17 de setembro de 2020, sob o nº 380.064/20-0, por seus diretores, Arthur Matarazzo Braga, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 765.993.378-72 e Fernando Bruno de Albuquerque, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, ambos com endereço comercial na sede da companhia que ora representam ("Lote 5"), e

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

**(III) LOTE 5 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.065.129/0001-49, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 28 de março de 2018, sob o NIRE nº 35235215596, neste ato representada por seus Administradores, Arthur Matarazzo Braga, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 765.993.378-72 e Fernando Bruno de Albuquerque, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, conforme disposto nas Cláusulas Oitava e Nona do mencionado Contrato Social ("Lote 5 Participações");

têm entre si justo e contratado, de mútuo e comum acordo, alterar o Contrato Social da Sociedade, nos termos do §3º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406/02 ("Código Civil"), conforme segue:

## 1. TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS E ONERAÇÃO DE QUOTAS

1.1. O único sócio da Sociedade, Immob V, detentor de 51.279.100 (cinquenta e um milhões, duzentos e setenta e nove mil e cem) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando o valor de R\$ 51.279.100,00 (cinquenta e um milhões, duzentos e setenta e nove mil e cem reais), totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, neste ato cede e transfere, como de fato cedido e transferido tem:

- (i) para a Lote 5, a título de compra e venda, 99% (noventa e nove por cento) das quotas, correspondentes a 50.766.309 (cinquenta milhões, setecentas e sessenta e seis mil, trezentas e nove) quotas, com tudo que representam, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, e
- (ii) Para a Lote 5 Participações, a título de compra e venda, 1% (um por cento) das quotas, correspondentes a 512.791 (quinhentas e doze mil, setecentas e noventa e uma) quotas, com tudo que representam, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza.

1.2. Ato contínuo, as novas sócias, Lote 5 e Lote 5 Participações, pretendem formalizar a constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas, em benefício da RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, conforme formalizado em documento apartado.

1.3. Em virtude da cessão e transferência das quotas, conforme mencionado no item 1.1 acima, a Lote 5 e a Lote 5 Participações, neste ato, ingressam como novas sócias da Sociedade.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

1.4. Em razão das deliberações acima, a Cláusula 5ª do Contrato Social passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Cláusula 5ª.** O capital social é de R\$ 51.479.100,00 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e nove mil e cem reais), dividido em 51.479.100 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e nove mil e cem) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, assim distribuídas:

Sócios	N.º Quotas	Valor (R\$)	Percentual
Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.	50.964.309	50.964.309,00	99%
Lote 5 Participações Ltda.	514.791	514.791,00	1%
<b>TOTAL</b>	<b>51.479.100</b>	<b>51.479.100,00</b>	<b>100,00%</b>

**Parágrafo Primeiro.** Cada quota representativa do capital social dá direito a 1 (um) voto em deliberações sociais.

**Parágrafo Segundo.** A totalidade das quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associadas às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 254, 13º andar, sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securizadora"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da 4ª emissão de Debêntures da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. ("Debêntures"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, como Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.", celebrado em 8 de junho de 2021, entre o sócio, a Securizadora e a Sociedade ("Escritura de Emissão de Debêntures"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade ao sócio deverá ser efetuado na Conta de Patrimônio Separado, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

**Parágrafo Terceiro.** Em razão do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas mencionado no Parágrafo acima, qualquer alteração no presente Contrato Social da Sociedade, a partir da presente data, que possa acarretar restrição no direito da Securitizadora em executar sua garantia, incluindo, sem limitação, as eventuais transferências de quotas pelos sócios a terceiros, a qualquer título, admissão de novo Quotista na Sociedade sem o prévio consentimento da Securitizadora, aumento ou diminuição de capital social ou exclusão o Parágrafo Segundo acima e do presente parágrafo, dependerá de prévia e expressa anuência da Securitizadora."

## 2. RENÚNCIA DE ADMINISTRADORES

**2.1.** Resolvem as sócias ora ingressantes, Lote 5 e Lote 5 Participações, aceitar a renúncia apresentada por **Eduardo Serur Bruni**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº. 43.724.622-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº. 324.439.038-26, e por **Claudio Bruni**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº. 6.671.389-4 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº. 008.268.688-27, ao cargo de Diretores da Sociedade, conforme cartas de renúncia apresentadas à Sociedade nesta data, as quais ficarão, para todos os fins e efeitos, arquivadas na sede social.

**2.2.** A Sociedade e os Diretores renunciantes, neste ato, outorgam-se mutuamente a mais ampla, plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada reclamar e/ou pretender, a qualquer tempo e/ou a qualquer título, em juízo ou fora dele, com relação às funções que exerceram e aos atos que praticaram na condição de administradores da Sociedade durante todo o período em que ocuparam tal cargo.

## 3. ALTERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E FORMA DE REPRESENTAÇÃO

**3.1.** Resolvem as sócias ora ingressantes alterar a composição da administração da Sociedade, que passará a ser exercida pelos Diretores indicados pelas sócias, bem como alterar a forma de representação da Sociedade, que passará a ser representada sempre por 2 administradores em conjunto.

## 4. ELEIÇÃO DE ADMINISTRADORES

**4.1.** Resolvem as sócias ora ingressantes, de comum acordo, eleger os seguintes novos Diretores da Sociedade:

a) **ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 5.887.766 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 765.993.378-72, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 - 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000;

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

## LUZESP

b) **ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.113.383-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 087.493.368-43, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000;

c) **LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 15.187.306 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 064.006.118-43, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000;

d) **FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.689.002-6 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 010.549.728-26, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000, e

e) **RICARDO SETTON**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 10.557.715 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 089.560.948-70, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000.

**4.2.** Em vista das deliberações tomadas nos Itens 2, 3 e 4 acima, a Cláusula 6ª do Contrato Social passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Cláusula 6ª - A administração da Sociedade será exercida pelos Diretores indicados pelas sócias, que representarão a Sociedade sempre em conjunto de dois.*

*Parágrafo 1º. Os Diretores têm amplos e gerais poderes de administração, podendo, sempre em conjunto de dois, representar a sociedade em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, bem como praticar todos os atos necessários ao regular funcionamento da sociedade e cumprimento de seu objeto social.*

*Parágrafo 2º. Os Diretores, na forma indicada no parágrafo primeiro, supra, poderão constituir mandatários da sociedade, desde que especifiquem no instrumento os atos ou operações que poderão ser praticados e a duração do mandato, que, no caso de mandado judicial, poderá ter prazo indeterminado.*

*Parágrafo 3º. A remuneração dos diretores será fixada pelos quotistas da Sociedade, em reunião, a seu exclusivo critério e observadas as prescrições legais.*

*Parágrafo 4º. Os cargos de Diretores da Sociedade serão exercidos por a) **ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 5.887.766 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 765.993.378-72, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000; b) **ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.113.383-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 087.493.368-43, com endereço comercial na*

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUÍZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUÍZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

## DUCESP

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 - 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000; **c) LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 15.187.306 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 064.006.118-43, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 - 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000; **d) FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.689.002-6 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 010.549.728-26, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 - 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000, e **e) RICARDO SETTON**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 10.557.715 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 089.560.948-70, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 - 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000.

**Parágrafo 5º.** Os Diretores ficam dispensados de prestar caução ou qualquer garantia para o exercício do cargo."

**4.3.** Os Diretores ora eleitos, conforme item 4.1 acima, declaram neste ato, para os fins de direito, que não se encontram impedidos por lei especial a exercer atividades empresariais, bem como a administração de sociedades, nem condenados a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

## 5. ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO DA SEDE

**5.1.** Resolvem as sócias ingressantes alterar o endereço da sede social, do endereço atual, que fica na Rua Hungria, 620, conjunto 31, Jardim Europa, CEP 01455-000, para a **Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º. Andar, Conj. 121, correspondente à sala 1, Jardim Paulistano, CEP 01452-000**, de modo que a Cláusula 2ª do Contrato Social, passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Cláusula 2ª.** A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º. Andar, Conj. 121, correspondente à sala 1, Jardim Paulistano, CEP 01452-000.

**Parágrafo Único:** Por deliberação de sócios que representem a maioria do capital social, a Sociedade poderá abrir, transferir ou fechar filiais, sucursais, agências ou escritórios de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior."

## 6. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

**6.1.** Ato contínuo, as sócias Lote 5 e Lote 5 Participações resolvem consolidar o contrato social da Sociedade, que passa a vigorar com a seguinte redação:

### "CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruni De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruni De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

## TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ/MF nº. 08.884.828/0001-61

NIRE 35300342836

(I) **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Conj. 121, correspondente à sala 1, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52, representada neste ato nos termo da Ata de Assembleia realizada em 10/08/2020, arquivada na Jucesp em 17/09/2020, sob o n 380.064/20-0, por seus diretores, Arthur Matarazzo Braga, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 765.993.378-72 e Fernando Bruno de Albuquerque, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representam ("Lote 5"), e

(II) **LOTE 5 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.065.129/0001-49, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 28/03/2018, sob o NIRE nº 35235215596, neste ato representada por seus Administradores, Arthur Matarazzo Braga, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 765.993.378-72 e Fernando Bruno de Albuquerque, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 010.549.728-26, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representam, conforme disposto nas Cláusulas Oitava e Nona do mencionado Contrato Social ("Lote 5 Participações"), firmam o presente contrato social nos seguintes termos e condições:

### DENOMINAÇÃO, SEDE E FORO

**Cláusula 1ª.** A Sociedade denomina-se **TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.** e rege-se por este contrato social, pelo Código Civil Brasileiro e, supletivamente, pela Lei nº 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações") ("Sociedade").

**Cláusula 2ª.** A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Conj. 121, correspondente à sala 1, CEP 01452-000.

**Parágrafo Único:** Por deliberação de sócios que representem a maioria do capital social, a Sociedade poderá abrir, transferir ou fechar filiais, sucursais, agências ou escritórios de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safalle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safalle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

## OBJETO SOCIAL

**Cláusula 3ª.** A Sociedade tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário no imóvel situado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, designado Gleba "A", da divisão das Glebas "D" e "E" da Fazenda Santa Maria, objeto da matrícula nº 46.091 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas- SP, por meio de incorporação imobiliária, loteamento ou condomínio de lotes, e a consequente venda de unidades imobiliárias ou lotes de terrenos.

**Cláusula 4ª.** O prazo de duração da Companhia é por tempo indeterminado.

## CAPITAL SOCIAL

**Cláusula 5ª.** O capital social é de R\$ 51.479.100,00 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e nove mil e cem reais), dividido em 51.479.100 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e nove mil e cem) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, assim distribuídas:

Sócios	N.º Quotas	Valor (R\$)	Percentual
Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.	50.964.309	50.964.309,00	99%
Lote 5 Participações Ltda.	514.791	514.791,00	1%
<b>TOTAL</b>	<b>51.479.100</b>	<b>51.479.100,00</b>	<b>100,00%</b>

**Parágrafo Primeiro.** Cada quota representativa do capital social dá direito a 1 (um) voto em deliberações sociais.

**Parágrafo Segundo.** A totalidade das quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associadas às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 254, 13º andar, sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securizadora"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da 4ª emissão de Debêntures da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. ("Debêntures"), nos termos do "Instrumento

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safalle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safalle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

## DUCESP

Particular de Escritura de Emissão da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, como Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., celebrado em 8 de junho de 2021, entre o sócio, a Securitizadora e a Sociedade ("Escritura de Emissão de Debêntures"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade ao sócio deverá ser efetuado na Conta de Patrimônio Separado, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.

**Parágrafo Terceiro.** Em razão do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas mencionado no Parágrafo acima, qualquer alteração no presente Contrato Social da Sociedade, a partir da presente data, que possa acarretar restrição no direito da Securitizadora em executar sua garantia, incluindo, sem limitação, as eventuais transferências de quotas pelos sócios a terceiros, a qualquer título, admissão de novo Quotista na Sociedade sem o prévio consentimento da Securitizadora, aumento ou diminuição de capital social ou exclusão o Parágrafo Segundo acima e do presente parágrafo, dependerá de prévia e expressa anuência da Securitizadora.

### ADMINISTRAÇÃO

**Cláusula 6ª** - A administração da Sociedade será exercida pelos Diretores indicados pelas sócias, que representarão a Sociedade sempre em conjunto de dois.

**Parágrafo 1º.** Os Diretores têm amplos e gerais poderes de administração, podendo, sempre em conjunto de dois, representar a sociedade em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, bem como praticar todos os atos necessários ao regular funcionamento da sociedade e cumprimento de seu objeto social.

**Parágrafo 2º.** Os Diretores, na forma indicada no parágrafo primeiro, supra, poderão constituir mandatários da sociedade, desde que especifiquem no instrumento os atos ou operações que poderão ser praticados e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ter prazo indeterminado.

**Parágrafo 3º.** A remuneração dos diretores será fixada pelos quotistas da Sociedade, em reunião, a seu exclusivo critério e observadas as prescrições legais.

**Parágrafo 4º.** Os cargos de Diretores da Sociedade serão exercidos por: **a) ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, casado, administrador, portador da

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatte, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatte, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

## DUCESP

Cédula de Identidade RG n.º 5.387.766 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 765.993.378-72, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000; **b) ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.113.383-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 087.493.368-43, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000; **c) LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 15.187.306 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 064.006.118-43, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000; **d) FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.689.002-6 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 010.549.728-26, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000, e **e) RICARDO SETTON**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 10.557.715 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob n.º 089.560.948-70, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.015 – 12º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP: 01452-000.

**Parágrafo 5º.** Os Diretores ficam dispensados de prestar caução ou qualquer garantia para o exercício do cargo.

### REUNIÕES DE SÓCIOS

**Cláusula 7ª** - Os sócios são soberanos para introduzir ou decidir sobre quaisquer modificações ou alterações do contrato social e poderão fazê-lo mediante celebração de documento escrito de alteração do contrato social ou a realização de reunião de sócios, que, conforme o caso, deverá ser consubstanciada em alteração contratual.

**Cláusula 8ª** - As reuniões de sócios serão convocadas pela diretoria ou por quaisquer dois Diretores através de carta, telegrama, e-mail com confirmação de recebimento pelos destinatários, telex ou telefax, com no mínimo 08 (oito) dias de antecedência, estabelecendo o local da realização da reunião, o qual deverá ser o da sede social ou outro que por razões justificadas seja escolhido, a data e horário da instalação em primeira e segunda convocação, bem como resumo da pauta de assuntos. As reuniões serão instaladas em primeira convocação com presença de, no mínimo, sócios representando  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social e em segunda convocação com qualquer número. Poderão os sócios ser convocados por editais publicados na forma da lei.

**Parágrafo 1º.** As reuniões serão presididas e secretariadas por sócios escolhidos entre os presentes.

**Parágrafo 2º.** As convocações para as reuniões de quotistas poderão ser

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Malarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Malarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

dispensadas, se estiverem presentes quotistas representando a totalidade do capital social.

**Parágrafo 3º.** Anualmente deverá ser realizada uma reunião de sócios com o objetivo de:

- a) tomar as contas dos administradores e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico;
- b) designar administradores, quando for o caso; e,
- c) tratar qualquer outro assunto constante da ordem do dia.

**Parágrafo 4º.** Quando, em consequência de deliberação tomada pelos sócios em reunião tiver que ser preparado um instrumento de alteração do contrato social, para fins de seu registro na repartição competente tal instrumento deverá ser assinado por sócios representando no mínimo 3/4 do capital social.

**Parágrafo 5º.** Sem prejuízo do disposto no caput, as reuniões ou assembleias poderão ser convocadas por sócio(s), na forma do que dispõem os artigos 1.073 e seguintes do Código Civil.

**Cláusula 9ª** - As deliberações da sociedade sobre quaisquer matérias, observadas as regras e exceções do parágrafo segundo abaixo, e as correspondentes a alterações do contrato social, serão consideradas aprovadas quando tomadas por votos representativos de mais da metade das quotas do capital social e a cada quota corresponderá o direito a 1 (um) voto.

**Parágrafo 1º.** As alterações contratuais serão sempre formalizadas por escrito, sendo consideradas válidas quando assinadas por quotistas titulares de votos representativos de mais da metade das quotas do capital social, salvo quando a matéria em discussão exija quórum diverso em razão do disposto no parágrafo segundo abaixo, situação na qual a ata de reunião ou o documento de alteração contratual deverá conter assinaturas correspondentes a este quórum.

**Parágrafo 2º.** As seguintes matérias estarão sujeitas ao quórum especial de aprovação abaixo indicado:

- a) pelos votos correspondentes a, no mínimo,  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, quando se tratar de modificação do contrato social, incorporação da sociedade por outra, sua fusão, dissolução ou cessação do estado de liquidação da sociedade, a admissão de novos sócios e a cessão de quotas ou direito de preferência para subscrever quotas entre sócios e não sócios;
- b) pelos votos correspondentes a mais da metade do capital social, nos casos de designação de administrador, quando feita em ato separado;

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

## QUORUM

destituição de administrador; o modo de sua remuneração; o pedido de recuperação judicial e a exclusão de sócio por justa causa, sendo que neste último caso não comporão o quórum a ser atingido as quotas do sócio objeto do pedido de exclusão, não tendo este, portanto, o direito de votar;

- c) pela maioria de votos dos presentes, no caso de aprovação das contas da administração e a nomeação e destituição de liquidantes e o julgamento das suas contas;
- d) pelos votos correspondentes à totalidade do capital social, quando se tratar da designação de administradores não sócios, enquanto o capital social não estiver integralizado ou a distribuição de lucros e resultados de forma desproporcional à participação dos sócios no capital social;
- e) pelos votos correspondentes a 2/3 (dois terços) do capital social, quando se tratar de designação de administradores não sócios, com o capital social integralizado ou de destituição de administrador sócio.

**Cláusula 10ª** - O sócio discordante de deliberação que tenha aprovado modificação do contrato social, fusão da sociedade, incorporação de outra, ou dela por outra poderá solicitar sua retirada da sociedade, recebendo em pagamento de sua participação o valor contábil da mesma, conforme os critérios de apuração estabelecidos no parágrafo segundo da cláusula 12ª.

### CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

**Cláusula 11ª** - As quotas não poderão ser transferidas ou cedidas a terceiros, sem prévio consentimento dos demais sócios, manifestado no próprio instrumento de alteração contratual, ou em documento apartado.

**Parágrafo 1º.** O sócio que pretender retirar-se da sociedade, deverá comunicar sua intenção aos demais, por escrito, manifestando de modo claro e expresso, preço e condições pretendidos para a cessão parcial ou total de suas quotas.

**Parágrafo 2º.** Em igualdade de condições os sócios remanescentes terão preferência na aquisição das quotas do sócio retirante, proporcionalmente à participação de cada um dos interessados no capital da sociedade, na hipótese de mais de um sócio manifestar-se interessado na aquisição, o que deverá ficar consignado em ata de reunião de sócios quotistas.

**Parágrafo 3º.** Se nenhum dos sócios usar do direito de preferência que lhes é assegurado, no prazo de 30 (trinta) dias imediatamente seguintes à data da oferta do sócio retirante, estará o mesmo liberado para ceder e transferir suas

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

quotas a terceiros com aprovação dos sócios quotistas remanescentes, sempre nas condições previamente ofertadas.

## RETIRADA, EXCLUSÃO, FALÊNCIA OU FALECIMENTO DE SÓCIO

**Cláusula 12ª** - A falência, liquidação ou dissolução de qualquer quotista pessoa jurídica, ou o falecimento de qualquer quotista pessoa física, bem como a saída de qualquer um deles, não dissolverá a sociedade, que continuará a existir com os sócios remanescentes e/ou seus sucessores ou herdeiros.

**Parágrafo 1º.** Em caso de retirada de qualquer dos sócios, o valor do reembolso de suas quotas será calculado de acordo com o valor contábil da participação do mesmo.

**Parágrafo 2º.** O valor contábil da participação aludido no parágrafo anterior será determinado da seguinte forma:

- a) se a retirada ocorrer nos dois primeiros meses após o encerramento do exercício social, proceder-se-á a apuração com base no patrimônio líquido apresentado no balanço do exercício findo, aplicando-se sobre o mesmo o percentual de participação no capital social do sócio retirante; e
- b) se ocorrido após este prazo, será levantado um balanço especial para este fim, com no máximo 2 (dois) meses de antecedência, quando então proceder-se-á a apuração com base no patrimônio líquido apresentado neste balanço especial, aplicando-se sobre o mesmo o percentual de participação no capital social do sócio retirante.

**Parágrafo 3º.** O pagamento dos haveres apurados na forma dos parágrafos anteriores, far-se-á em 10 (dez) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no ato da retirada, e as demais a cada 30 (trinta) dias, sendo que o atraso ou não pagamento de parcelas consecutivas por parte da sociedade implica no vencimento integral e antecipado de todo o saldo da dívida para com o sócio retirante.

**Parágrafo 4º.** Os herdeiros do sócio quotista pessoa física falecido, sucederão o mesmo na sociedade, de acordo com o que ficar definido na partilha do inventário, ou, a seu critério, poderão solicitar o reembolso da parcela do sócio falecido, de acordo com os termos desta cláusula, o que deverá ser feito por escrito.

## EXERCÍCIO SOCIAL, LUCROS E SUA DESTINAÇÃO

**Cláusula 13ª** - O exercício social coincide com o ano civil, terminando, portanto, em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social será levantado o balanço patrimonial e a demonstração do resultado do exercício, de conformidade com as

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanoni. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

prescrições e faculdades legais, contratuais e fiscais.

**Parágrafo 1º.** As demonstrações financeiras da Sociedade, referentes a cada exercício social encerrado, deverão ser auditadas por auditor independente registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

**Parágrafo 2º.** Os lucros apurados no balanço patrimonial terão o destino que for deliberado pelos sócios, na forma da Cláusula 8ª deste contrato.

**Parágrafo 3º.** Os lucros serão partilhados aos sócios na proporção de suas quotas no capital social e os prejuízos, acaso verificados, serão transferidos para os exercícios subsequentes, observadas as prescrições legais.

**Parágrafo 4º.** A Diretoria tem poderes para levantar balanços e distribuir lucros, mesmo em períodos extraordinários.

## DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

**Cláusula 14ª** - A sociedade entrará em liquidação nos casos legais, ou quando assim deliberarem os sócios, nos termos da Cláusula 7ª deste contrato, que também indicarão o liquidante e fixarão a data do encerramento da liquidação.

## DISPOSIÇÕES FINAIS

**Cláusula 15ª** - A sociedade não reconhecerá qualquer efeito ao ato pelo qual um sócio venha caucionar ou, de qualquer forma, tentar empenhar suas quotas, no todo ou em parte.

**Cláusula 16ª** - Fica eleito o foro central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para a solução de qualquer litígio que tenha por origem o presente contrato, renunciando-se a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO** - Os Administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, quer em virtude de Lei Especial, quer por força de condenação criminal, cujos efeitos da pena lhes vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou em virtude de condenação por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou em virtude de condenação por crime contra economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou contra a propriedade; ou, ainda, em virtude de condenação por qualquer crime tipificado na legislação penal, cuja pena vede o exercício da administração de sociedades.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, para que produza seus efeitos legais.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatte, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatte, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

São Paulo, 30 de junho de 2021.

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco. Página de assinaturas segue na próxima página]*

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safate, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safate, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

[Página de assinaturas 1/4 da 3ª Alteração do Contrato Social da Tapiriri Empreendimentos Ltda. datada de 30 de junho de 2021]

Sócio retirante:

**IMMOB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário**  
**FII**  
Representado por Eduardo Serur Bruni

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

[Página de assinaturas 2/4 da 3ª Alteração do Contrato Social da Tapiriri Empreendimentos Ltda. datada de 30 de junho de 2021]

## Sócias Ingressantes:

### LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

\_\_\_\_\_  
Por: Fernando Bruno de Albuquerque  
Cargo: Diretor

\_\_\_\_\_  
Por: Ricardo Setton  
Cargo: Diretor

### LOTE 5 PARTICIPAÇÕES LTDA.

\_\_\_\_\_  
Por: Fernando Bruno de Albuquerque  
Cargo: Diretor

\_\_\_\_\_  
Por: Ricardo Setton  
Cargo: Diretor

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Malarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Malarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

[Página de assinaturas 3/4 da 3ª Alteração do Contrato Social da Tapiriri Empreendimentos Ltda., datada de 30 de junho de 2021]

**Diretores renunciantes:**

\_\_\_\_\_

**Eduardo Serur Bruni**

\_\_\_\_\_

**Claudio Bruni**

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatte, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Asterio Vaz Safatte, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

[Página de assinaturas 4/4 da 3ª Alteração do Contrato Social da Tapiriri Empreendimentos Ltda. datada de 30 de junho de 2021]

### Administradores nomeados e empossados:

Arthur Matarazzo Braga

Fernando Bruno de Albuquerque

Astério Vaz Safatle

Ricardo Setton

Luiz Roberto Horst Silveira Pinto

### Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Alan Nery  
RG: 43.713.760-0  
CPF: 230.015.138-37

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Leandro Cordeiro Zanon  
RG: 32.928.879-9  
CPF: 331.298.888-88



Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Bruno De Albuquerque, Ricardo Setton, Ricardo Setton, Claudio Bruni, Fernando Bruno De Albuquerque, Fernando Bruno De Albuquerque, Eduardo Serur Bruni e Eduardo Serur Bruni. Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, Ricardo Setton, Fernando Bruno De Albuquerque, Astério Vaz Safatle, ALAN NERY, Arthur Matarazzo Braga e Leandro Cordeiro Zanon. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5CCF-09D9-062B-CFD3.

**ANEXO V - TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**

---



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 223ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, um lado,

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Emissora”); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26º da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 (“Agente Fiduciário”).

A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários representados por CCI aos CRI da 223ª emissão, em série única, da Securitizadora, de acordo com a legislação em vigor e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

a) Em 24 de novembro de 2023, as partes celebraram o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*”, tendo por objeto a emissão de 140.766 (cento e quarenta mil, setecentos e sessenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 223ª emissão, em série única, da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários, ali descritos e caracterizado (“Termo de Securitização”).



b) As Partes decidiram celebrar o presente instrumento com o fim de promover determinadas alterações ao Termo de Securitização.

d) As matérias objeto deste Aditamento (conforme abaixo definido) independem de qualquer deliberação societária adicional da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, tendo em vista que os CRI, até a presente data, não foram objeto de subscrição ou integralização.

**RESOLVEM**, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente *“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.” (“Aditamento”)*, mediante as cláusulas e condições a seguir.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos aqui indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

## 1. AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

1.1. Este Aditamento é celebrado pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, e não depende de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

1.2. Este Aditamento será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

1.3. Este Aditamento será custodiado na Instituição Custodiante e, uma vez devidamente custodiado, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração substancialmente na forma do Apêndice A deste Aditamento.

## 2. ALTERAÇÕES

2.1. Pelo presente Aditamento e em conformidade com o disposto nas considerações preliminares acima, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar o Termo de Securitização, de modo que as cláusulas do Termo de



Securitização passarão a vigor conforme versão consolidada constante no Apêndice B deste Aditamento.

### **3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

3.1. As alterações realizadas no Termo de Securitização por meio deste Aditamento não implicam em novação. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido alterados pelo presente Aditamento, conforme consolidação a seguir, são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2. A versão consolidada do Termo de Securitização, a qual considera a consolidação da totalidade das alterações promovidas por este Aditamento, encontra-se anexa a este Aditamento na forma do Apêndice B.

### **4. DISPOSIÇÕES GERAIS**

4.1. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.2. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.3. As Partes concordam e declaram que o presente Aditamento constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa das Partes, e constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, sendo que as obrigações nele contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

4.4. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.5. Nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida as assinaturas em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

4.6. Fica eleito o foro da Cidade do São Paulo, Estado do São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou

DocuSign Envelope ID: 819EB1BD-E7BD-4E6F-A098-B86BDAAE7517



controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 04 de dezembro de 2023.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*



(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.")

<small>DocuSigned by: Marcelo Leite da Silveira Assinado por: MARCELO LEITE DA SILVEIRA-02136095770 CPF: 02136095770 Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023   11:12:58 PST</small>	<b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> <i>Securizadora</i>	<small>DocuSigned by: Thiago Storoli Lucas Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS-47033571880 CPF: 47033571880 Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023   12:15:47 PST</small>
---	--	---

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

<small>DocuSigned by: Bianca Galvão Batista Assinado por: BIANCA GALVÃO BATISTA-09076647763 CPF: 09076647763 Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023   12:08:36 PST</small>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <i>Agente Fiduciário</i>	<small>DocuSigned by: Rafael Casemiro Pinto Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO-11290169780 CPF: 11290169780 Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023   12:07:52 PST</small>
---	---	---

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

### TESTEMUNHAS:

<small>DocuSigned by: William Harano Tamashiro Assinado por: WILLIAM HARANO TAMASHIRO-45878101869 CPF: 45878101869 Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023   11:06:00 PST</small>	
Nome:	
CPF nº:	

<small>DocuSigned by: Kátia Viviane Brunelli Martins Assinado por: KÁTIA VIVIANE BRUNELLI MARTINS-27433690967 CPF: 27433690967 Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023   13:23:49 PST</small>	
Nome:	
CPF nº:	



## APÊNDICE A

### MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*", celebrado em 04 de dezembro de 2023 ("Aditamento"), declara à **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da sua 223ª emissão, lastreados em créditos imobiliários devidos por **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52, para fins do artigo 20 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), que (a) lhe foi entregue, por meio eletrônico, para custódia 1 (uma) cópia eletrônica assinada do Aditamento; e (b) o Aditamento encontra-se custodiado nesta Instituição Custodiante.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Aditamento.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 04 de dezembro de 2023.

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



## APÊNDICE B

### CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(restante da página deixado intencionalmente em branco)



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 223ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

entre



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de Emissora,*

e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*na qualidade de Agente Fiduciário, representando a comunhão de Investidores*

Datado de 24 de novembro de 2023.



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 223ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

Pelo presente *“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.”* (*“Termo de Securitização”*):

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (*“Securitizadora”* ou *“Emissora”*); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26º da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 (*“Agente Fiduciário”*)

A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários representados por CCI aos CRI da 223ª emissão, em série única, da Securitizadora, de acordo com a legislação em vigor e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

### **1 DEFINIÇÕES**

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

<i>“ACS SPE Tapiriri”</i> :	A alteração do contrato social da SPE Tapiriri, prevendo a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, no âmbito da presente emissão das Debêntures, e em garantia das Obrigações Garantidas.
-----------------------------	--



<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u></p>	<p>A alienação fiduciária de propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída de acordo com os prazos, termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, em favor da Securitizadora, e em garantia das Obrigações Garantidas. A Alienação Fiduciária de Imóvel tornar-se-á plenamente eficaz uma vez verificado o cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, nos termos da Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior":</u></p>	<p>A alienação fiduciária constituída sobre os lotes decorrentes do Imóvel, no âmbito da 4ª emissão de debêntures da Devedora.</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u></p>	<p>A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE Tapiriri, a ser constituída de acordo com os prazos, termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, em favor da Securitizadora, e em garantia das Obrigações Garantidas, mediante a satisfação da Condição Suspensiva das Garantias.</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Quotas Anterior":</u></p>	<p>A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das quotas de emissão da SPE Tapiriri, no âmbito da 4ª emissão de debêntures da Devedora, a qual deverá ser devidamente liberada e cancelada para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos previstos na Cláusula 8.8.1 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Agente de Medição":</u></p>	<p>A D2 Engenharia e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 49.421.595/0001-48, na qualidade de agente de medição, ou outra empresa especializada que venha a ser escolhida em comum acordo entre as a Securitizadora e a Devedora, responsável pelo acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário.</p>



<p><u>"Agente de Monitoramento":</u></p>	<p>A Mirante Realty Gestão Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 38.147.524/0001-82, na qualidade de agente de monitoramento, ou outra empresa especializada que venha a ser escolhida em comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora, responsável pelas atividades de monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pela validação do Relatório de Medição elaborado pelo Agente de Medição, no que diz respeito à evolução das obras do Empreendimento Imobiliário com base no cronograma físico-financeiro para os fins das liberações de recursos do Fundo de Obras, bem como por outras atribuições previstas nos Documentos da Operação, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><u>"Ato Societário da Devedora":</u></p>	<p>A Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 24 de novembro de 2023, a ser registrada na junta comercial competente, na qual foi aprovada a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas.</p>
<p><u>"Agente Fiduciário":</u></p>	<p>A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>"ANBIMA":</u></p>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.</p>
<p><u>"Assembleia de Titulares de CRI"</u> ou <u>"Assembleia Geral":</u></p>	<p>A assembleia especial de Titulares de CRI, convocada e instalada nos termos deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>"B3":</u></p>	<p>A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b>, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a</p>



	prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901.
" <u>Banco Liquidante</u> ":	A <b>OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 39.519.944/0001-05, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.
" <u>CCI</u> ":	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme <u>Anexo I</u> deste Termo de Securitização.
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	A cessão fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a ser constituída de acordo com os prazos, termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, em favor da Securitizadora, e em garantia das Obrigações Garantidas, mediante a satisfação da Condição Suspensiva das Garantias.
" <u>Cessão Fiduciária Anterior</u> ":	A cessão fiduciária constituída sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, no âmbito da 4ª emissão de debêntures da Devedora, a qual deverá ser devidamente liberada e cancelada para a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos previstos na Cláusula 8.8.1 deste Termo de Securitização.
" <u>CETIP21</u> ":	A CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.



" <u>CNPJ</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	O Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, vigente desde 02 de janeiro de 2023.
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Condição Suspensiva das Garantias</u> ":	A condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, sob a qual o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária serão formalizados, de modo que a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária, respectivamente, possuirão plena vigência e eficácia simultaneamente e na medida em que ocorrer a efetiva liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e da Cessão Fiduciária Anterior, conforme o caso.
" <u>Condições Precedentes das Debêntures</u> ":	As condições precedentes que deverão ser cumpridas para a liberação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 4.2. da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam: (a) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes signatárias, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis, incluindo os Atos Societários da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital; (b) registro do Ato Societário da Devedora na JUCESP; (c) registro da Escritura de Emissão e protocolo para registro de seus eventuais aditamentos na JUCESP e nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (d) comprovação do protocolo para registro na JUCESP da ata de reunião de



	<p>sócios da SPE Tapiriri, realizada em 24 de novembro de 2023; (e) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, prevendo a constituição da garantia fiduciária em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (f) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a constituição da garantia fiduciária em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos cartórios de registro de títulos e documento competentes; (g) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, prevendo a constituição da garantia fiduciária em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, no cartório de registro de imóveis competente; (h) comprovação da contratação pela Companhia do Agente de Medição e do Agente de Monitoramento (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), através da formalização dos respectivos contratos de prestação de serviços; (i) a subscrição e integralização da totalidade dos CRI emitidos; (j) conclusão da diligência jurídica da operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da operação de emissão dos CRI, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da operação de emissão dos CRI; (k) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, (i) o Foreign Corrupt Practices Act of 1977; (ii) a Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; (iii) o UK Bribery Act 2010; (iv) a Lei 12.846; (v) o Código Penal e (vi) Lei 9.613, conforme aplicável, pela Companhia, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; (l) não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Escritura de Emissão; (m) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (legal opinion) preparado pelo assessor legal contratado</p>
--	---



	<p>no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da emissão dos CRI; (n) obtenção do registro dos CRI, para distribuição no mercado primário no MDA e para negociação no mercado secundário no CETIP21, administrado pela B3; e (o) averbação no livro de registro de debêntures da Companhia referente às Debêntures integralizadas no âmbito da respectiva integralização como de titularidade da Securitizadora.</p>
<p><u>"Condições Precedentes dos CRI":</u></p>	<p>São as condições listadas a seguir, que devem ser atendidas para que o Coordenador Líder realize a Distribuição dos CRI: (a) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora e à Devedora condição fundamental de funcionamento; (b) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes signatárias, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis, incluindo os Atos Societários da Emissão (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital; (c) conclusão da diligência jurídica da operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da operação de emissão dos CRI, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da operação de emissão dos CRI; (d) contratação pela Emissora, às custas da</p>



	<p>Devedora, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam ao Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora e ao Assessor Legal, definido abaixo; (e) contratação, pela Devedora, de assessoria jurídica de escritório de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações similares (“<u>Assessor Legal</u>”), responsável, dentre outras atividades pela preparação, em conjunto com as Partes, da documentação que suportará os CRI e a Oferta; (f) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (legal opinion) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da emissão dos CRI; (g) fornecimento pela Emissora e pela Devedora de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão e da Oferta; (h) instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização, com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio da Emissora, com registro contábil próprio e independente, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI; (i) que os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e que não haja qualquer óbice contratual, legal, judicial ou regulatório à formalização dos Créditos Imobiliários; (j) não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (k) obtenção pela Devedora e entrega ao Coordenador Líder e à Emissora de todas as aprovações societárias e autorizações necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos</p>
--	---



	<p>relacionados à Oferta; (l) autorização ao Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar a Oferta por qualquer meio, após prévia consulta à Devedora e à CVM, se for o caso; (m) ausência de mudança significativa (i) nas condições econômicas e/ou reputacionais da Emissora e/ou da Devedora; (ii) nas condições macroeconômicas brasileiras ou internacionais; ou (iii) nas condições dos mercados de capitais brasileiro ou internacional; (n) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições regulatórias, reputacionais e/ou econômico-financeiras da Emissora e/ou da Devedora que possa de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Emissão e/ou a Oferta, à exclusivo critério do Coordenador Líder; (o) conclusão do cadastro e processo de Know Your Client da Emissora e da Devedora junto ao Coordenador Líder, sem ressalvas; (p) depósito da CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil; (q) emissão dos CRI; (r) custódia na instituição custodiante da CCI e registro na B3 do Termo de Securitização; (s) obtenção do registro da Oferta perante a CVM para a distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário perante a B3; (t) registro (i) da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 24 de novembro de 2023, aprovando os termos e condições da emissão das Debêntures, e (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP e nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (u) comprovação do protocolo para registro na JUCESP da ata de reunião de sócios da SPE Tapiriri, realizada em 24 de novembro de 2023, por meio do qual será aprovada a outorga da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da respectiva Fiança; (v) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (w) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documento competentes; e (x)</p>
--	---



	prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente.
" <u>Conta Arrecadadora</u> ":	A conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 16813-7, mantida na agência nº 0910, do Banco Itaú (341), vinculada aos CRI.
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 16821-0, mantida na agência nº 0910, do Banco Itaú (341), vinculada aos CRI.
" <u>Conta Pronta</u> ":	A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada aos CRI, mantida em instituição de pagamento definida de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	O " <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a SPE Tapiriri, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Imóvel.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, e a Lote 5 Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.065.129/0001-49, na qualidade de proprietários titulares das quotas de emissão da SPE e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a SPE Tapiriri, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a SPE Tapiriri, na qualidade de cedente, e a Securitizadora na qualidade de cessionária, por meio do qual foi formalizada a Cessão Fiduciária.
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	O " <i>Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação,</i>



	<i>de Série Única, da 223ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora.
<u>"Contratos Imobiliários"</u> :	Cada instrumento de compra e venda celebrado entre a SPE Tapiriri e os adquirentes dos lotes do Empreendimento Imobiliário.
<u>"Controle"</u> , <u>"Controlador"</u> ou <u>"Controlada"</u> :	Possui o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Coordenador Líder"</u> :	O <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90.
<u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente"</u> :	Quando em conjunto, os Direitos Creditórios das CCI em Garantia e os Direitos Creditórios.
<u>"Créditos do Patrimônio Separado"</u> :	Composto: (i) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora, Conta Pronta ou Conta Centralizadora; (ii) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (iii) pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iv) pelas Garantias; (v) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos "(i)", "(ii)", "(iii)" e "(iv)" acima; (vi) a Conta Pronta; (vii) a Conta Arrecadadora; e (viii) a Conta Centralizadora.
<u>"Créditos Imobiliários"</u> :	Os direitos de crédito em face da Devedora, de titularidade da Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.



"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes 223ª emissão, em série única, da Securitizadora.
"CRI em Circulação":	Todos os CRI subscritos e integralizados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) à Devedora; (ii) à Securitizadora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada da Devedora e da Securitizadora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Securitizadora.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão da CCI":	24 de novembro de 2023.
"Data de Emissão das Debêntures":	24 de novembro de 2023.
"Data de Emissão dos CRI" ou "Data de Emissão":	24 de novembro de 2023.
"Data de Início da Remuneração dos CRI":	A primeira Data de Integralização dos CRI.
"Data de Início da Remuneração das Debêntures":	A primeira data de integralização das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, que deverá coincidir com a primeira Data de Integralização dos CRI.
"Datas de Integralização":	Cada data de integralização dos CRI.
"Data de Vencimento":	A data de vencimento dos CRI, a saber, 26 de novembro de 2029.



" <u>Debêntures</u> ":	As 140.766 (cento e quarenta mil, setecentas e sessenta e seis) debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, objeto da 10ª (décima) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Debenturista</u> ":	A Securitizadora, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.
" <u>Demonstrações Financeiras Consolidadas</u> ":	As demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que sejam aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>Companhia</u> ":	A <b>LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52.
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.
" <u>Direitos Creditórios das CCI em Garantia</u> ":	As cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, representativas dos Recebíveis Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), a serem gravadas com garantia real imobiliária cujo objeto será o respectivo lote originador dos Recebíveis Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), as quais serão objeto da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>Direitos Creditórios</u> ":	Os direitos creditórios decorrentes da alienação dos lotes do Empreendimento Imobiliário, objeto da Cessão Fiduciária, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Quando em conjunto: <b>(i)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> o presente Termo de Securitização; <b>(iv)</b> o



	<p>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(v)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(vi)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária; <b>(vii)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(viii)</b> os Boletins de Subscrição dos CRI; <b>(ix)</b> o boletim de subscrição das Debêntures; <b>(x)</b> os demais documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, incluindo seus respectivos aditamentos e anexos; <b>(xi)</b> o anúncio de início da distribuição dos CRI; (xii) o anúncio de encerramento da distribuição dos CRI; (xiii) o Prospecto (conforme definido neste Termo de Securitização); e (xiv) a Lâmina (conforme definido neste Termo de Securitização).</p>
<p><u>"Efeito Adverso Relevante":</u></p>	<p>Qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações pecuniárias, sendo que, no caso daquelas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><u>"Emissão":</u></p>	<p>A presente emissão de CRI, a qual constitui a 223ª emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.</p>
<p><u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u></p>	<p>A <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Empreendimento Imobiliário":</u></p>	<p>O empreendimento imobiliário, na modalidade de loteamento, desenvolvido no Imóvel.</p>
<p><u>"Escritura de Emissão de CCI":</u></p>	<p>O <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"</i>, celebrado entre a Securitizadora, a Instituição Custodiante e a Devedora.</p>



<p><u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u> ou <u>"Escritura de Emissão"</u>:</p>	<p>O <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A."</i>, celebrado pela Devedora e pela Securitizadora.</p>
<p><u>"Escriturador"</u>:</p>	<p><b>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, 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.</p>
<p><u>"Evento de Inadimplemento"</u>:</p>	<p>Quando em conjunto, os Eventos de Inadimplemento Automático e os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos.</p>
<p><u>"Evento de Inadimplemento Automático"</u>:</p>	<p>Cada um dos eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.5.1 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Evento de Inadimplemento Não Automático"</u>:</p>	<p>Cada um dos eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 6.5.2 deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Fiadores"</u>:</p>	<p>Quando em conjunto <b>(i)</b> SPE Tapiriri; <b>(ii)</b> <b>ARTHUR MATARAZZO BRAGA</b>, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SS/SP, inscrito no CPF sob o nº 765.993.378-72, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA</b>, escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG nº W638714-C, inscrita no CPF sob o nº 527.559.088-15; <b>(iii)</b> <b>ASTÉRIO VAZ SAFATLE</b>, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 087.493.368-43, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>SIMEI DE</b></p>



	<p><b>BRITTO GOMES SAFATLE</b>, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 13.160.036, inscrita no CPF sob o nº 066.447.798-40; <b>(iv) FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE</b>, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 010.549.728-26; <b>(v) LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO</b>, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 064.006.118-43, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO</b>, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 11.334.927-0, inscrita no CPF sob o nº 130.340.708-61; <b>(vi) RICARDO SETTON</b>, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 089.560.948-70 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 089.560.948-70, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>ANDREA NASSER SETTON</b>, brasileira, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 8.895.037-2, inscrita no CPF sob o nº 277.613.938-18; <b>(vii) CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO</b>, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.493.299-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 042.038.378-63; e <b>(viii) HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR</b>, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 13.210.007 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 106.844.208-56, com a autorização de seu cônjuge anuente <b>MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES</b>, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 12305852X SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 105.063.688-07; bem como eventuais fiadores que vierem a integrar a Fiança, por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>"Fundo de Despesas":</p>	<p>O fundo de despesas constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das despesas decorrentes da emissão dos CRI, conforme descritas no <u>Anexo V</u> da Escritura de Emissão.</p>



<p><u>"Fundo de Reserva":</u></p>	<p>O fundo de reserva constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser mantido até a liquidação dos CRI e cujos recursos poderão ser utilizados pela Securitizadora., a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.</p>
<p><u>"Fundo de Obras":</u></p>	<p>O fundo de obras constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos serão liberados à Devedora em montante equivalente ao previsto no cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com as disposições da Cláusula 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><u>"Garantias":</u></p>	<p>Quando em conjunto, <b>(i)</b> a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(ii)</b> a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(iii)</b> a garantia fidejussória, na forma de Fiança; <b>(iv)</b> a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; <b>(v)</b> o Fundo de Reserva; e <b>(vi)</b> o Fundo de Obras.</p>
<p><u>"Imóvel":</u></p>	<p>O imóvel localizado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Gleba nº 20, rua Doutor Paulo Teixeira de Camargo, QT. 30.008, registrado na matrícula sob o nº 46.091 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, do qual decorrem as matrículas dos respectivos lotes, em razão da aprovação do loteamento em referido imóvel, sendo que as matrículas dos lotes decorrentes do imóvel estarão abarcadas na definição de Imóvel.</p>
<p><u>"Índice Mínimo de Recebíveis":</u></p>	<p>O índice mínimo estabelecido na Cláusula 8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser mensalmente calculado pelo Agente de Monitoramento.</p>
<p><u>"Instituição Custodiante":</u></p>	<p>A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de</p>



	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.
"Investidor(es) Profissional(is)":	Os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidor(es) Qualificado(s)":	Os investidores que atendam às características de investidor qualificado conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Legislação Anticorrupção":	Quando em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act</i> de 2010, conforme aplicável.
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei 10.931":	A Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 14.430":	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe, dentre outros temas, sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis.
"MDA":	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Obrigações Garantidas":	As obrigações de (i) pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, incluindo a Remuneração, Atualização Monetária, encargos,



	<p>penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários dos CRI, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários, nas condições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação.</p>
<p><u>"Obrigações Legais":</u></p>	<p>Qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.</p>
<p><u>"Oferta":</u></p>	<p>A presente oferta pública de CRI, realizada em regime de melhores esforços de colocação e rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução CVM 60, a qual será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e será intermediada pelo Coordenador Líder.</p>
<p><u>"Ordem de Pagamentos":</u></p>	<p>A ordem de pagamentos prevista na Cláusula 7.4.7 da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como na Cláusula 3.1.23 deste Termo de Securitização, que deverá ser observada pela Securitizadora na utilização dos recursos existentes na Conta Centralizador ou Conta Arrecadadora, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou Créditos Imobiliários, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.</p>
<p><u>"Patrimônio Separado":</u></p>	<p>O patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do regime fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora ou, transitariamente, pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Securitizadora e destina-</p>



	se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, relacionadas aos CRI, observado o Termo de Securitização.
" <u>Razão Mínima de Garantia</u> ":	A razão mínima de garantia estabelecida na Cláusula 8.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser calculada mensalmente pelo Agente de Monitoramento e verificada pela Securitizadora.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora em favor dos Titulares de CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430.
" <u>Relatório de Medição</u> ":	O relatório de medição, a ser elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, referente ao acompanhamento mensal das medições das obras do Empreendimento Imobiliário.
" <u>Remuneração das Debêntures</u> ":	Sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, correspondente a 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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Resolução CVM 17</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.



" <u>Resolução CVM 30</u> ":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 44</u> ":	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
" <u>Resolução CVM 160</u> ":	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
" <u>SPE Tapiriri</u> ":	<b>TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61.
" <u>Termo</u> " ou " <u>Termo de Securitização</u> ":	O presente " <i>Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.</i> "
" <u>Titulares de CRI</u> " ou " <u>Investidores</u> ":	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
" <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ":	O montante mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que deverá ser mantido no Fundo de Despesas até a liquidação integral dos CRI e a quitação de todas as despesas incorridas.
" <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ":	O montante mínimo de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais), que deverá ser mantido no Fundo de Reserva até a liquidação integral dos CRI.
" <u>Valor Total da Emissão</u> ":	R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais) na Data de Emissão.



1.1.1. Adicionalmente ao previsto na cláusula acima, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo 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, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências à Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

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

## 2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 223ª emissão, em série única, da Securitizadora, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, observado o disposto na cláusula abaixo.

2.1.1. A Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

2.2. Para fins do artigo 22 da Lei 14.430, a Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, no montante total de R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão,



devidamente identificados no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V do Suplemento A da Resolução CVM nº 60.

2.3. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, na forma do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.3.1. A CCI foi emitida, pela Securitizadora, sob a forma escritural e sem garantia, real ou fidejussória, nos termos do parágrafo 3º do artigo 18 da Lei 10.931, e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º, artigo 18 da Lei 10.931.

2.3.1.1. A atuação da Instituição Custodiante do Lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante do Lastro 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.

2.3.1.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.3.2. O presente Termo de Securitização, onde foi instituído o Regime Fiduciário, será custodiado na Instituição Custodiante, e registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

2.3.3. A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Emissora, em decorrência da subscrição das Debêntures, compreendendo todos os direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a eventual excussão das Garantias, observadas as hipóteses e procedimentos previstos nos Documentos da Operação.

2.3.4. Observado o previsto na Cláusula 2.3.3., acima, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, no caso de inadimplemento de



quaisquer condições da Emissão e das Debêntures, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

2.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição das Debêntures. Em razão da subscrição das Debêntures, a Securitizadora irá realizar a integralização das Debêntures na forma e condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, devendo ser observadas as retenções previstas nas Cláusulas 4.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.5. A Securitizadora realizará a integralização das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 2.4, acima, com os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI, no âmbito da Oferta.

2.6. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) Emissora da CCI: a Securitizadora;
- (ii) Valor da CCI: R\$ R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão da CCI;
- (iii) Número e Série da CCI: Número 001, Série única.
- (iv) Instituição Custodiante da CCI: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada na Cláusula 1.1. deste Termo de Securitização;
- (v) Devedora dos Créditos Imobiliários: Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;
- (vi) Imóveis a que estejam vinculados: são os imóveis descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (vii) Cartórios de Registro de Imóveis em que os empreendimentos imobiliários estejam registrados: previstos no Anexo I ao presente Termo de Securitização;



(viii) Valor total da emissão dos Créditos Imobiliários: R\$ R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais), nesta data, calculado na Data de Emissão da CCI, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures, na Data de Emissão das Debêntures;

(ix) Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários serão atualizados pela variação positiva do IPCA calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) Remuneração das Debêntures: sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, correspondente a 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 durante o respectivo Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão) desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e

(xi) Registro da Escritura de Emissão de Debêntures: O registro da Escritura de Emissão de Debêntures será realizado perante a JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, em virtude da Fiança.

2.7 Aplicações Financeiras. Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora, deverão ser aplicados, pela Securitizadora em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com liquidez diária, que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Aplicações



Financeiras”). As Aplicações Financeiras realizadas deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Não haverá por parte da Securitizadora a garantia de aplicação ou qualquer garantia em relação ao rendimento das Aplicações Financeiras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

2.7.1 Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e serão liberados para a Companhia, líquidos dos tributos incidentes, na conta corrente indicada na Escritura de Emissão de Debêntures, caso as Obrigações Garantidas sejam sanadas.

2.7.2 Para todos os fins de direito, a Securitizadora e os Titulares de CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Companhia por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na Cláusula acima.

### **3 CARACTERÍSTICAS E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

3.1.1. Emissão: 223ª emissão de CRI da Securitizadora;

3.1.2. Série: Série Única;

3.1.3. Quantidade de CRI: serão emitidos 140.766 (cento e quarenta mil, setecentos e sessenta e seis) CRI na Data de Emissão;

3.1.4. Valor Total da Emissão: o valor total da emissão será de R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais) (“Valor Total da Emissão”) na Data de Emissão;

3.1.5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;



3.1.6. Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário, será atualizado pela variação positiva do IPCA (“Atualização Monetária”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento;

3.1.7. Remuneração: sem prejuízo da Atualização Monetária, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, correspondente a 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 durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração dos CRI”);

3.1.8. Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração dos CRI:

(a) Amortização: O Valor Nominal Unitário Atualizado, será pago conforme indicado na Tabela de Pagamento constante do Anexo III, sendo a primeira devida em 26 de dezembro de 2023 e a última na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização; e

(b) Juros: a Remuneração dos CRI será paga conforme indicado na Tabela de Pagamento do Anexo III, sendo a primeira parcela de Remuneração devida em 26 de dezembro de 2023, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.

3.1.9. Regime Fiduciário: O Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos do Patrimônio Separado, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

3.1.10 Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento dos CRI pela B3;

3.1.11. Data de Emissão dos CRI: 24 de novembro de 2023;



3.1.12. Prazo e Vencimento: os CRI têm prazo de vigência de 2.194 (dois mil, cento e noventa e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 26 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização;

3.1.13. Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

3.1.14. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia que seja devida aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da Remuneração e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, os quais não poderão ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora e nem mesmo de compensação e deverão ser arcados e pagos diretamente e com recursos próprios da Securitizadora, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Securitizadora não poderá ser responsabilizada ("Encargos Moratórios");

3.1.15. Forma: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

3.1.16. Possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa, Aquisição Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: Serão permitidos o resgate antecipado facultativo dos CRI e a amortização extraordinária facultativa dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6 deste Termo de Securitização. Será vedada a ocorrência de aquisição facultativa;

3.1.17. Amortização Extraordinária Compulsória: Observado a comunicação prevista na Cláusula 6 abaixo, as Debêntures e consequentemente os CRI deverão ser amortizados extraordinariamente, de forma compulsória e parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária arrecadados na Conta Arrecadadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, respeitada a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 3.1.23 deste Termo de Securitização e sempre observados



a Razão Mínima de Garantia e o Índice Mínimo de Recebíveis, nos termos da Cláusula 5.22 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.18. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada dos CRI.

3.1.19. Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

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

3.1.21. Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI prevista neste Termo de Securitização até o 1º (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 que não poderá ser prorrogada;

3.1.21.1. 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 Securitizadora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI;

3.1.22. Pagamentos: os Créditos Imobiliários (i) decorrentes das vendas de lotes do Empreendimento Imobiliário realizadas à vista serão integralmente depositados em instituição de pagamento definida de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora, de movimentação exclusiva da Securitizadora ("Conta Pronta"), sendo que, após dedução do valor devido a título de corretagem, o saldo será destinado da Conta Pronta para a Conta Arrecadadora em até 5 (cinco) Dias Úteis; (ii) decorrentes das vendas de lotes do Empreendimento Imobiliário realizadas a prazo, serão (ii.1) em relação à primeira parcela, depositados na Conta Pronta, sendo que, após dedução do valor devido



a título de corretagem, o saldo será destinado da Conta Pronta para a Conta Arrecadadora em até 5 (cinco) Dias Úteis, (ii.2) em relação às demais parcelas, depositados na Conta Arrecadadora, observado o previsto na cláusula 3.1.17 e no Contrato de Cessão Fiduciária.

3.1.23. Ordem de Alocação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado, deverão ser utilizados pela Securitizadora no pagamento das parcelas referentes à remuneração e amortização dos CRI, nas datas de pagamento previstas neste Termo de Securitização, devendo obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Pagamentos”):

- a) Pagamento das Despesas em aberto, caso houver;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário, observado que o atraso na recomposição do Fundo de Reserva configura inadimplemento pecuniário da Devedora, sujeitando-a, portanto, a encargos moratórios, sem prejuízo de incorrer em vencimento antecipado caso não sanado referido inadimplemento em tempo hábil;
- c) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário, observado que o atraso na recomposição do Fundo de Despesas configura inadimplemento pecuniário da Devedora, sujeitando-a, portanto, a encargos moratórios, sem prejuízo de incorrer em vencimento antecipado caso não sanado referido inadimplemento em tempo hábil;
- d) Caso não existam recursos no Fundo de Despesas, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- e) Pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, em atraso, se houver;
- f) Pagamento da Remuneração dos CRI;
- g) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, em atraso, se houver;



- h) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; e
- i) Pagamento a título de Amortização Extraordinária Compulsória, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.22 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.23.1. Para os fins da Ordem de Pagamentos descrita acima, a Securitizadora verificará os Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora sempre referente ao mês anterior à respectiva data de pagamento.

3.1.24. Garantia Flutuante: 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 decorrentes da Emissão dos CRI;

3.1.25. Garantias: foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias: **(i)** a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(iii)** a garantia fidejussória, na forma de Fiança; **(iv)** a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(v)** o Fundo de Reserva; e **(vi)** o Fundo de Obras;

3.1.26. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: são os imóveis descritos no Anexo I a este Termo;

3.1.27. Coobrigação da Securitizadora: não haverá coobrigação da Securitizadora para o pagamento dos CRI;

3.1.28. Classificação Preliminar de Risco dos CRI: a Emissão não foi submetida à apreciação de agência de classificação de risco;

3.1.29. Classificação ANBIMA: Os Certificados da presente Emissão, cujo lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem a seguinte classificação de CRI, nos termos da Classificação ANBIMA: *Categoria*: Residencial. *Concentração*: Concentrado. *Segmento*: Loteamento. *Tipo de contrato com lastro*: Valor Mobiliário representativo de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.1.30. Destinação de Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures.



3.1.30.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão exclusiva e integralmente destinados, até a data de vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente emissão, o que ocorrer primeiro, para construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo IV a este Termo de Securitização, a serem desenvolvidos nos respectivos imóveis (“Empreendimentos Imobiliários Adicionais” e, quando em conjunto com o Empreendimento Imobiliário, denominados como “Empreendimentos Imobiliários”), dentre os quais está incluído Empreendimento Imobiliário (“Destinação Obra” e “Destinação dos Recursos”), pela Devedora ou pela SPE Tapiriri, conforme o caso.

3.1.30.2. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora estima que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na Tabela 3 do Anexo IV deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Escritura de Emissão em datas diversas daquelas previstas no Cronograma Indicativo, observada as suas obrigações de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão, incluindo o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente emissão, o que ocorrer primeiro.

3.1.30.3. A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, por meio do envio de relatório na forma do Anexo V a este Termo de Securitização (“Relatório de Acompanhamento”) que contém o detalhamento descritivo dos gastos realizados durante o respectivo período, semestralmente, todo último Dia Útil dos meses de julho e janeiro de cada ano, referente ao período de 6 (seis) meses compreendido entre janeiro a junho e julho a dezembro, respectivamente, sendo o primeiro devido entre 31 de janeiro de 2024, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para os Empreendimentos Imobiliários, acompanhado dos



Relatórios de Medição elaborados dentro do respectivo semestre, sendo que com relação ao Empreendimento Imobiliário, além dos documentos citados acima, a Devedora deverá encaminhar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e, ainda, cópias dos documentos que comprovem a participação acionária da Companhia no capital social da SPE Tapiriri, bem como de qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação dos Recursos, incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Emissora à SPE Tapiriri, e qualquer sociedade controlada por meio da qual seja realizada a Destinação dos Recursos, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências de recursos para as referidas sociedades controladas da Emissora ("Documentos Comprobatórios"). Sempre que razoavelmente solicitado por escrito por Autoridade (conforme abaixo definido), pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento das Obrigações Legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá apresentar quaisquer documentos adicionais que lhe forem solicitados em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado pelas Obrigações Legais.

3.1.30.3.1. Compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.1.30.3.2. Compreende-se por "Obrigações Legais": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.



3.1.30.4. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou e assumiu que terá a obrigação de manter o controle sobre a SPE Tapiriri, bem como sobre qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação dos Recursos, até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos desta operação destinados aos Empreendimentos Imobiliários.

3.1.30.6. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.1.30; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Cláusula 3.1.30 e seguintes acima.

3.1.30.7. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Acompanhamento e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, devendo, para tanto, enviaar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, os documentos necessários à verificação da Destinação dos Recursos aos Empreendimentos Imobiliários, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão.

3.1.30.8. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos no âmbito da Escritura de Emissão.

3.1.30.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.1.30.10. Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários.



3.1.30.11. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos que eventualmente sejam encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório de Acompanhamento e/ou nos Documentos Comprobatórios.

3.1.30.12. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente nos termos da Destinação de Recursos prevista na Cláusula 3.1.29 e seguintes, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor, nos termos da Cláusula 3.1.29.5 acima, ainda que ocorram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado total das Debêntures.

3.1.30.13. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários evidenciando os recursos já despendidos constam do Anexo IV a este Termo de Securitização, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a presente Emissão. Adicionalmente, nos termos do Anexo IV, a Devedora declarou e indicou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, quais dos Empreendimentos Imobiliários receberam recursos oriundos de outra captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida da Devedora, sendo que referidos recursos foram utilizados para o custeio da aquisição ou de etapas do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, que não se confundem com os investimentos a serem realizados com a presente Destinação de Recursos.

3.1.30.14. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora obrigou-se em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de forma diversa e estabelecida na Escritura de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo, culpa ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.



3.1.31. Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras, a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora e a Conta Pronta, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, da Conta Centralizadora, da Conta Arrecadadora e da Conta Pronta, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento da integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.2. Escrituração: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.



3.3. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

3.3.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados eventuais benefícios fiscais oriundos destes rendimentos à Emissora.

3.4. Regime de Distribuição: Observadas as Condições Precedentes dos CRI e seu integral atendimento, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.4.1. A colocação dos CRI dependerá do integral atendimento das Condições Precedentes dos CRI, conforme Cláusula Quarta do Contrato de Distribuição, bem como demais condições decorrentes da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

3.4.2. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação das Condições Precedentes dos CRI.

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

3.5.1. A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo artigo 1º da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou o inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.



3.5.1.1. Os CRI objeto da Oferta poderão ser negociados imediatamente no mercado secundário entre Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados.

3.5.1.2. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no artigo 33, parágrafo 10º da Resolução CVM 60.

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

3.5.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores, a partir do cumprimento das Condições Precedentes dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, no caso dos CRI a serem integralizados após a Data de Emissão, sendo admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária em todos os CRI integralizados em uma mesma data de integralização. Os CRI serão subscritos por meio de Boletim de Subscrição, ou por meio de documento de aceitação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, que venha a ser utilizado pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes, após a divulgação do anúncio de início, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, prestar, por escrito, declaração nos termos constantes do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso, atestando os termos previstos no item 3.5.3.3, abaixo.

3.5.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de sua subscrição sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

- (i) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) Conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e



(iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação..

3.5.3.2. A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora, mantida junto ao Banco Itaú (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários.

3.5.3.3. Os CRI serão subscritos pelos Investidores, mediante a assinatura de Boletim de Subscrição. Os Investidores, no ato de subscrição dos CRI, prestarão declaração, nos termos do Boletim de Subscrição, atestando, entre outros:

- a) que as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta;
- b) sua condição de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional;
- c) que estão cientes de que a subscrição e integralização do CRI será feita, sem o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- d) que estão cientes de que a Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída na modalidade de alienação fiduciária de propriedade superveniente, nos termos da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023;
- e) que estão cientes de que a eficácia e exigibilidade da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária estão sujeitas ao cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias;
- f) que estão cientes de que a Oferta dos CRI foi registrada de forma automática na CVM e, portanto, a CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto nem dos Documentos da Operação; e
- g) que estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar a confirmação de que teve acesso a todos os Documentos da Operação e a sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação.



3.5.4. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes, da Emissora, e do Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

3.5.5. O rateio, na hipótese de demanda superior ao Valor Total da Emissão, sem prejuízo às disposições acima, deverá ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o Plano de Distribuição previsto neste Contrato de Distribuição. Os Investidores serão informados do resultado do rateio após o início da distribuição, pelo Coordenador Líder e/ou pelas Instituições Participantes, por meio do endereço eletrônico ou telefone indicado pelo Investidor no momento de envio do Boletim de Subscrição ou do documento de aceitação da Oferta, conforme aplicável.

3.5.6. A vedação de colocação e o rateio não se aplicam aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nessa hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

3.6. A Oferta também será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 16 e seguintes do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.



3.7. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do anúncio de início, nos termos da Resolução CVM 160 e do *“Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Série Única, da 223ª Emissão, da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.”* (*“Prospecto”*), a ser disponibilizado aos Investidores após o requerimento do registro automático da Oferta na CVM nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) (*“Oferta a Mercado”*). Simultaneamente à divulgação do anúncio de início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à SRE e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do anúncio de início e do Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.7.1. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (*“Meios de Divulgação”*).

3.7.2. A Oferta a Mercado é irrevogável, observadas as hipóteses de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

3.7.3. A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes dos CRI, conforme previstas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser satisfeitas até a primeira data de integralização dos CRI e constarão do Prospecto.

3.8. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto, do documento complementar aos Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 (*“Lâmina”*), por meio de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.



3.8.1. Os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

3.9. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta e do Prospecto 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 sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.10. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.11. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, de modo que, caso não haja a distribuição total dos CRI, no prazo previsto na Cláusula 3.12, abaixo, a Oferta será cancelada.

3.12. Prazo Máximo de Distribuição. 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 da Oferta.

3.13. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo máximo estipulado para a Oferta, ou ocorrida a distribuição do montante de CRI indicado na Cláusula 3.11, acima, a critério das partes em conjunto, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.

3.14. Procedimentos da B3 (Balcão B3): A subscrição e integralização dos CRI observarão os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3.



#### 4 SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos até a data de encerramento da Oferta, e integralizados, em moeda corrente nacional, na forma prevista nos respectivos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes dos CRI, por meio do qual os Investidores subscreverão determinada quantidade dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta, e observado o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures acerca das Condições Precedentes das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de Debêntures. A integralização será realizada: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, se houver, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”). A integralização dos CRI ocorrerá até o término do prazo máximo de colocação previsto na Resolução CVM 160.

4.2. A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora.

#### 5 CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E REMUNERAÇÃO

5.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado, será devido pela Devedora conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo III a este Termo de Securitização.

5.2. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva do IPCA (“Atualização Monetária”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização (exclusive) até a data do seu efetivo pagamento (inclusive) (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), de acordo com a seguinte fórmula.

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI, após incorporação de Atualização Monetária, amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo) dos CRI. Após a Data de Aniversário, o "NI<sub>k</sub>" corresponderá ao valor do número índice do IPCA do primeiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (exclusive) ou a última Data de Aniversário (exclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a próxima Data de Aniversário (inclusive), sendo também "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, o dut será de 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) os fatores resultantes das expressões  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. 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;

- (iv) para os fins deste CRI o termo "Data de Aniversário" significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme Anexo III deste Termo de Securitização ("Data de Aniversário"); e
- (v) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

5.3. Sem prejuízo da Atualização Monetária, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, correspondente a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o respectivo Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração"), desde a primeira Data de Integralização dos CRI ("Data de Início da Remuneração dos CRI") ou desde a Data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

5.3.2. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI será paga conforme cronograma constante no Anexo III do presente Termo. A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator de Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração acumulada devido no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

taxa = taxa de juros fixa equivalente a 10,5000, na forma nominal;



DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (exclusive), no caso dos demais períodos de capitalização, e a data de cálculo (inclusive), sendo “DP” um número inteiro. Considera-se “Período de Capitalização” o período que se inicia: (a) a partir da primeira Data da Integralização e termina na primeira Data de Pagamento, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento da remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da remuneração do respectivo período ou, na Data de Vencimento, conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.

5.4. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la, ou no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada e realizada nos termos do Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração do IPCA e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária para as Debêntures e, por consequência, para os CRI.

5.5. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

5.5.1. A definição sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures, de comum acordo com a Devedora, estará sujeita à aprovação dos Titulares de CRI de acordo com o quórum e procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Devedora e os Titulares de CRI nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, a Devedora



deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia de Titulares de CRI, (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia ou (d) até a Data de Vencimento, caso esta ocorra primeiro. O resgate antecipado total pela Devedora na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data da Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais despesas em aberto. Neste caso, o cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar o último IPCA divulgado oficialmente.

5.5.2. Caso não haja instalação da Assembleia de Titulares de CRI ou caso não haja acordo entre a Devedora e os Titulares de CRI nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures.

5.5.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares de CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.5.4. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

5.5.4.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável

## 6 RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI: A Securitizadora deverá realizar **(a)** o resgate antecipado dos CRI na ocorrência de (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, que poderá ocorrer a qualquer tempo e a exclusivo critério da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) declaração de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um Evento de Inadimplemento,



nos termos da cláusula 6.5 deste Termo de Securitização; e **(b)** a amortização extraordinária dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário dos CRI, na ocorrência de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.1. O resgate antecipado e a amortização extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3 e aos Titulares de CRI, com a antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio de envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data de realização do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI.

6.1.2. O valor devido à Securitizadora a título do Resgate Antecipado Facultativo corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, bem como (b) de prêmio equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, nos termos do item "(a)", acima, e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"). O valor devido à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa corresponderá ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser objeto de amortização, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e (b) de prêmio equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, nos termos do item "(a)", acima ("Valor de Amortização Extraordinária Facultativa").

6.1.3. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo ou do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, deverá ser realizado no âmbito do ambiente B3 e de acordo com seus procedimentos operacionais ou por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, conforme o caso.

6.1.4. O resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI somente ocorrerá após o recebimento dos recursos indicados na Cláusula 6.1 acima pela Securitizadora.



6.2. Aquisição Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Securitizadora.

6.3. Amortização Extraordinária Compulsória. As Debêntures deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória e parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento por cento) do Valor Nominal Unitário e sem a incidência de prêmio ("Amortização Extraordinária Compulsória"), com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária arrecadados na Conta Arrecadadora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, respeitada a Ordem de Pagamentos e sempre observados a Razão Mínima de Garantia e o Índice Mínimo de Recebíveis, no Percentual Líquido da Cessão Fiduciária, indicado na tabela abaixo, de acordo com a variação do percentual da Razão Mínima de Garantia. Entende-se como "Percentual Líquido da Cessão Fiduciária" determinado percentual dos recursos remanescentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, recebidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora, após o cumprimento das demais obrigações de pagamento previstas na Ordem de Pagamentos, nos termos da Cláusula 7.4.7 de Escritura de Emissão.

<b>Percentual Líquido da Cessão Fiduciária utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória</b>	<b>Razão Mínima de Garantia</b>
50% (cinquenta por cento), observada a liberação do excedente à Companhia, nos termos da Cláusula 6.3.8	Caso a Razão Mínima de Garantia esteja acima de 140% (inclusive)
75% (setenta e cinco por cento), observada a liberação do excedente à Companhia, nos termos da Cláusula 6.3.8	Caso a Razão Mínima de Garantia esteja entre 130% (inclusive) e 140% (exclusive)
100% (cem por cento)	Caso a Razão Mínima de Garantia esteja abaixo de 130% (exclusive)

6.3.1 Em adição ao previsto na Cláusula 6.3, acima, deverá ser realizada a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, com 100% (cem por cento) do Percentual Líquido da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, sempre observados a Razão Mínima de Garantia e o Índice Mínimo de Recebíveis, nas hipóteses e pelos períodos abaixo indicados na tabela abaixo:



<b>Hipóteses adicionais de Amortização Extraordinária Obrigatória (Cláusula 5.22.1)</b>	<b>Percentual Líquido da Cessão Fiduciária utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória</b>	<b>Período de Amortização Extraordinária Obrigatória</b>
Caso não seja realizada a Venda Líquida de ao menos 1 (um) lote comercial do Empreendimento Imobiliário, em um período de 60 (sessenta) dias consecutivos.	100%	Até que seja verificada a Venda Líquida de 1 (um) lote de natureza comercial do Empreendimento Imobiliário, conforme comprovado pela Emissora e/ou pelo Relatório de Monitoramento (conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures).
Caso o Índice Mínimo de Recebíveis (conforme definido na Cláusula 8.1, abaixo) seja inferior a 110% (cento e dez por cento)	100%	Até que seja verificado o reenquadramento do Índice Mínimo de Recebíveis em percentual igual ou superior a 110%
Caso o Relatório de Monitoramento (conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures) indique que o preço médio do metro quadrado praticado nas vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário, nos últimos 3 (três) meses de sua emissão, tenha ficado abaixo de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para os lotes de natureza residencial e/ou abaixo de R\$ 700,00 (setecentos reais) para os lotes de natureza comercial	100%	Até o pagamento integral das obrigações de pagamento de juros remuneratórios e amortização das Debêntures.
Caso, de acordo com o Relatório de Medição, seja verificado um atraso superior a 10% (dez por cento) do Cronograma Físico-Financeiro,	100%	Até a readequação da evolução de acordo com Cronograma Físico-Financeiro, previsto no Anexo VI da Escritura de Emissão, em até 3 (três)



previsto no Anexo VI da Escritura de Emissão.		meses, contados a partir do mês em seja verificado o respectivo atraso, sob pena de ocorrência de Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão.
---	--	--

6.3.2 Para os fins das disposições da Cláusula 6.3.1, acima, entende-se por "Venda Líquida" a realização positiva de vendas de lotes do Empreendimento Imobiliário, equivalente ao número efetivo de vendas realizadas subtraído pelo número de distratos formalizados, em determinado período.

6.3.3 Ainda, deverão ser utilizados 100% (cem por cento) do Percentual Líquido da Cessão Fiduciária para a Amortização Extraordinária Compulsória, caso a projeção do fluxo previsto de recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, juntamente com a projeção de vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário em estoque com base nas premissas constantes do Anexo VII da Escritura de Emissão, indique que os recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário sejam insuficientes para o pontual cumprimento das obrigações de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, dentro do prazo do seu vencimento. Nesta hipótese, a Amortização Extraordinária Compulsória deverá ser realizada, no percentual aqui estabelecido, pelo período que seja necessário para que a projeção prevista nesta Cláusula passe a indicar a suficiência dos recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário para a realização dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI dentro do seu prazo de vencimento.

6.3.4 Caso, após o 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, contados da Data de Emissão dos CRI, a projeção de fluxo, prevista na Cláusula 6.3.3, acima, considerando apenas o fluxo de recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (desconsiderando a projeção de venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário em estoque), indique que os recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário sejam insuficientes para o pontual cumprimento das obrigações de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, dentro do prazo do seu vencimento, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, com a utilização de recursos próprios, em montante suficiente para que a projeção aqui prevista passe a indicar a suficiência de recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário para o adimplemento das obrigações dos CRI, dentro do prazo do seu vencimento, sob pena de ser caracterizado um Evento de Inadimplemento, nos termos da Escritura.



6.3.5 As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória, previstas nas Cláusula 6.3, 6.3.1 e 6.3.3, acima, deverão ser observadas de forma simultânea e serão acompanhadas pelo Agente de Monitoramento, por meio do Relatório de Monitoramento (conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures).

6.3.6 Os recursos decorrentes da Amortização Extraordinária Compulsória prevista nesta Cláusula 6.3 e nas suas subcláusulas serão utilizados pela Securitizadora para a amortização extraordinária dos CRI, nas respectivas datas de pagamentos das amortizações ordinárias dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização.

6.3.7 Os recursos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente não utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória poderão ser restituídos à Companhia, desde que observados os termos e condições da Cláusula 6.3.8, abaixo.

6.3.8 Verificado o atendimento ao Índice Mínimo de Recebíveis e à Razão Mínima de Garantia, e observada a Ordem de Pagamentos, e desde que não esteja em curso um evento de Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos desta Cláusula 6.3, e a Companhia esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora deverá direcionar os recursos recebidos na Conta Arrecadadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para a Amortização Extraordinária Compulsória, de acordo com os percentuais previstos na Cláusula 6.3, acima, sendo o restante liberado à SPE Tapiriri.

6.4 A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Securitização, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência dos CRI, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. Referidos tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Securitizadora em virtude dos CRI serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Titular de CRI sempre receba o valor programado líquido de tais tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Securitização, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes



tributos. Nesta situação, a Securitizadora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Titular de CRI receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

6.4.1.1. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a remuneração dos CRI, a Devedora ou a Securitizadora, conforme o caso, deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério:

- (i) arcar com tais tributos, na medida em que seja a responsável tributária conforme estabelecido pela legislação tributária, acrescentando tais valores no pagamento da remuneração dos CRI, de modo que os Titulares de CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou
- (ii) promover o resgate antecipado total dos CRI, no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção, pagamento ou majoração referido acima, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Securitizadora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer outro prêmio nesse sentido ("Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo").

6.4.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Securitizadora, por escrito, dirigida aos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.4.1.3. Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: (i) a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; (ii) o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.



6.4.1.4. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Securitizadora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que os CRI resgatados na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados.

6.5. As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Devedora, com a consequente obrigação da Securitizadora de realizar o pagamento aos Titulares de CRI, o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos nas Cláusulas 6.5.1. e 6.5.2., abaixo.

6.5.1 Vencimento Antecipado Automático. A Securitizadora, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia de Titulares de CRI, deverá considerar todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures automaticamente vencidas, mediante a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento Automático"):

- (a) na hipótese de os Fiadores, a SPE Tapiriri, a Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Debêntures, a Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas Cláusulas;
- (b) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (c) (i) liquidação, dissolução total ou parcial, no caso de redução do patrimônio líquido da SPE Tapiriri e/ou da Companhia em percentual superior a 5% (cinco por cento), ou extinção da Companhia e/ou de Subsidiária Relevante (conforme definido abaixo) seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa irrecorrível, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (ii) decretação de falência da SPE Tapiriri, da Companhia



e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; ou (iii) pedido de autofalência formulado pela SPE Tapiriri, pela Companhia e/ou por qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária ou pedido de falência da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou que não tenha afastada sua decretação dentro do prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

Para fins da Escritura de Emissão:

“Subsidiária Relevante” significa uma sociedade controlada pela Companhia, direta ou indiretamente (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Companhia presente, individualmente ou em conjunto, percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme últimas demonstrações financeiras da Companhia divulgadas.

(d) transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(f) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;

(g) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Companhia, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim, sendo certo que operações realizadas exclusivamente entre os



controladores da Companhia (direto ou indireto) na Data de Emissão das Debêntures não serão considerados alterações de controle para os fins deste item;

(h) desconfiguração da Fiança em decorrência da saída de qualquer um dos Fiadores na qualidade de fiadores da emissão das Debêntures, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;

(i) redução de capital social da Companhia e/ou da SPE Tapiriri, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e

(j) alteração do objeto social da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da SPE Tapiriri, da Companhia ou da respectiva Subsidiária Relevante.

6.5.2 Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.5.3 abaixo (cada um deles, um “Evento de Inadimplemento Não Automático” e, quando em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, denominados como “Evento de Inadimplemento”):

(a) inadimplemento pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência do inadimplemento, desde que não previsto para referida obrigação prazo diferente na Escritura de Emissão;

(b) inadimplemento, pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;



- (c) se a Companhia ou a SPE Tapiriri infringir quaisquer das estipulações contidas na Escritura de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Imobiliário, não sanado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (d) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
- (e) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras dos Fiadores, da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de quaisquer das Subsidiárias Relevantes (ainda que na condição de garantidora), em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (f) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações pecuniárias dos Fiadores, da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (g) não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa irrecorrível em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a SPE Tapiriri, a Companhia, e/ou de Subsidiária Relevante e/ou contra os Fiadores;
- (h) existência de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a SPE Tapiriri, a Companhia ou qualquer Subsidiária Relevante e/ou contra os Fiadores, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (i) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse



dos Fiadores, da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão das Debêntures, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(j) não obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão;

(k) caso a Companhia deixe de comprovar a liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, nos termos da Cláusula 7.9., "(iii)", da Escritura de Emissão;

(l) caso a Companhia deixe de comprovar o atendimento da Condição Suspensiva das Garantias, no prazo e de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 7.8.1., da Escritura de Emissão;

(m) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 da Escritura de Emissão, bem como caso constatado a utilização dos recursos de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão, ou caso a Companhia utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos;

(n) interrupção das atividades da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes por prazo superior a 90 (noventa) dias corridos, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(o) suspensão das obras ou das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;



(p) caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia e ao Índice Mínimo de Recebíveis, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão;

(q) falecimento, declaração judicial em qualquer instância de incapacidade, ausência ou insolvência de qualquer dos Fiadores, sem que, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento: (a) seja aprovado substituto por Titulares de CRI representando, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI, observado que a aprovação dos Titulares de CRI não será necessária caso o(s) substituto(s) do(s) Fiador(es) falecido(s) ou ausente(s) seja(m) seu(s) sucessor(es); e (b) seja devidamente constituída e formalizada a fiança prestada pelo fiador substituto aprovado pelos Titulares de CRI nos termos do item (a) acima;

(r) protesto de títulos contra a SPE Tapiriri, a Companhia e/ou contra qualquer de suas Subsidiárias Relevantes e/ou contra os Fiadores, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(ram) (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado(s) ou suspenso(s); ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;

(s) se a Companhia ou a SPE Tapiriri infringir quaisquer das estipulações contidas na Escritura de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à correta destinação de recursos nos termos da Cláusula 4 da Escritura de Emissão;

(t) se o Empreendimento Imobiliário for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário;

(u) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela SPE Tapiriri, pela Companhia e/ou qualquer Subsidiária Relevante, que afete de forma adversa a capacidade da SPE Tapiriri ou da Companhia, conforme o caso, de cumprir suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela SPE Tapiriri



ou pela Companhia por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(v) se sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus e não seja apresentado pela Companhia ou pela SPE Tapiriri, conforme o caso, o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência, observadas as disposições das Cláusulas 7.8. e 7.9. da Escritura de Emissão;

(w) caso, após o cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias, o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta Arrecadadora, observado o Prazo de Repasse (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);

(x) caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Imobiliário ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia de Titulares de CRI, e do Agente de Medição dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que as referidas alterações sejam apresentadas pela Companhia à Securitizadora e ao Agente de Medição (sendo certo que o silêncio da Securitizadora e/ou do Agente de Medição não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

(y) caso deixe de ser liberado qualquer parcela do Fundo de Obras, em virtude de inadimplemento da Companhia ou por qualquer motivo a ela imputável, não sanado, de forma satisfatória à Securitizadora, e ao Agente de Monitoramento, os termos da Cláusula 4.5.10, da Escritura de Emissão;

(z) caso, de acordo com o Relatório de Medição, seja verificado um atraso superior a 10% (dez por cento) do Cronograma Físico-Financeiro, previsto no Anexo VI da Escritura de Emissão, por um período superior a 3 (três) meses, contados a partir do mês em que seja verificado o respectivo atraso;

(aa) caso a Companhia deixe de realizar a Amortização Extraordinária Compulsória prevista na Cláusula 5.22.4, da Escritura de Emissão;



(bb) caso a Companhia deixe de formalizar, prenotar e registrar os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel referentes aos imóveis elencados no Anexo VIII da Escritura de Emissão, em descumprimento ao previsto nas Cláusulas 7.2.3 e 7.2.4 da Escritura de Emissão;

(cc) distribuição e/ou pagamento, pela SPE Tapiriri e/ou pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos seus acionistas;

(dd) não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente e a consequente não anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo previsto na Cláusula 7.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ee) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a SPE Tapiriri, a Companhia e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Companhia, pela SPE Tapiriri (de tal forma que a Companhia ou a SPE Tapiriri, conforme o caso, seja a incorporadora) e/ou por uma Subsidiária Relevante, de qualquer controlada; (b) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim; (c) pela incorporação, pela Companhia ou por qualquer controlada da Companhia, da SPE Tapiriri, desde que a Companhia mantenha o controle societário sobre a SPE Tapiriri, e desde que a incorporadora da SPE Tapiriri figure como fiadora da presente Emissão, mediante aditamento à presente Escritura de Emissão; ou (d) pela incorporação, pela Companhia, de outras sociedades, desde que o patrimônio líquido da Companhia após a incorporação não seja menor do que o patrimônio líquido da Companhia previamente à incorporação;

(ff) inobservância pela SPE Tapiriri, pela Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a SPE Tapiriri, a Companhia e/ou suas afiliadas, ou ainda pelos Fiadores conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei n.º 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, se e conforme aplicável (em conjunto "Legislação Anticorrupção");



(gg) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas de modo a causar um Efeito Adverso Relevante, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente; bem como, se os Fiadores, a SPE Tapiriri, a Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(hh) se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da Cessão Fiduciária, conforme prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária; e

(ii) caso a entrega dos lotes do Empreendimento Imobiliário não seja realizada em até 48 (quarenta e oito) meses contados da data de liberação do alvará de aprovação de projeto e autorização de construção pela prefeitura municipal competente, ou seja, contados do mês de junho de 2021, sendo que, para fins desse item, a entrega dos lotes será considerada efetivada quando apresentado o Termo de Verificação de Obras do Empreendimento Imobiliário, expedido pelo poder municipal competente.

6.5.3 Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 6.5.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia de Titulares de CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão.

6.5.3.1 Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.5.3 acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão, sem prejuízo da realização de novas tentativas para que o evento seja deliberado pelos Titulares de CRI.



6.5.3.2 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.5.3.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização, ou, se possível, na quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, 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: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens “(ii)” e “(iii)” abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.5.4 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2 acima deverá ser comunicada pela Companhia à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) dias corridos contados da sua ocorrência. O descumprimento pela Companhia da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá a Securitizadora, a seu exclusivo critério, de exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

6.5.4.1 Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista na Escritura de Emissão de Debêntures pela Securitizadora dependerá da prévia manifestação



dos respectivos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, nos termos previstos neste Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicada na Escritura de Emissão de Debêntures.

## 7 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Fatos e Atos Relevantes, e Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, convocações de Assembleias Gerais e outros, 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.opecapital.com/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 44, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

7.2. Uma vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por meio do seu endereço eletrônico, os Titulares de CRI.

7.3. A Securitizadora obriga-se a cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

7.4. A Securitizadora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, escravo e/ou análogo a esta condição, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Securitizadora atue.

7.5. A Securitizadora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela



Lei n.º 12.846/2013, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (“Normas Anticorrupção”), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.6. Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado. A Securitizadora publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, elaboradas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o término do primeiro exercício social do Patrimônio Separado se dará em 30 de setembro do ano subsequente à data de emissão.

7.7. Responsabilidade da Securitizadora e Declarações: A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas exclusivamente por ela, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

7.7.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que:

- a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de Debêntures, à Emissão, à celebração dos contratos das Garantia, e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- e) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;
- f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM 17;
- g) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos;
- h) é legítima e única titular do lastro dos CRI, na qualidade de debenturista das Debêntures que representam os Créditos Imobiliários;
- i) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para a realização da Emissão;
- j) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- k) o lastro dos CRI, ou seja, os Créditos Imobiliários, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;



- l) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;
- m) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Securitizadora atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- n) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Securitizadora representam corretamente a posição financeira da Securitizadora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- o) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- p) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- q) as informações prestadas pela Securitizadora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;
- r) a Securitizadora observa e cumpre a Legislação Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- s) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção.



7.8. Divulgação de Informações: A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas por meio do envio de notificação prévia por escrito, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

7.9. Administração dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários representados por CCI, sujeita às disposições da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização.

7.10. Demonstrações Financeiras da Securitizadora: A Securitizadora deverá fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Securitizadora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente.

7.11. Obrigações Adicionais da Securitizadora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de investidores e de transferências dos CRI, cuja responsabilidade é da B3 ou do Escriturador, conforme o caso; **(b)** controles de presenças e das atas de Assembleia de Titulares de CRI, em conjunto com o Agente Fiduciário; **(c)** os relatórios dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis; **(d)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e **(e)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (ii) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, com recursos do Patrimônio Separado, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM nº 60, exceto se referidos atrasos sejam imputáveis à ação ou omissão da Securitizadora;
- (iii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
- (iv) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiados na Instituição Custodiante;



- (v) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;
- (vii) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;
- (viii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e
- (ix) adotar os procedimentos necessários para a execução das Garantias envolvidas.

7.12. A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

## 8 GARANTIAS

8.1. No âmbito da Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, em complemento ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Obras, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, serão constituídas em favor da Securitizadora, as garantias descritas nas Cláusulas abaixo.

8.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: A SPE Tapiriri constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (a seguir definido), a ser constituída nos termos do “Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, entre a SPE Tapiriri, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente).

8.2.1. Será de responsabilidade exclusiva da Companhia o pagamento de todos os custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel tratada na Cláusula acima, bem como as despesas de registro.



8.2.2. A Companhia obriga-se a registrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente, formalizando a constituição da garantia em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantidas, de acordo com os seguintes prazos: (i) a Companhia deverá realizar a prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da Data de Emissão; e (ii) a Companhia deverá realizar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de até 90 (noventa dias) dias corridos, contados da Data de Emissão, prorrogáveis por um período adicional de 90 (noventa) dias corridos, desde que tenham sido apresentadas exigências pelo cartório de registro de imóveis competente e comprovado, pela Companhia, o cumprimento diligente e tempestivo das respectivas exigências, bem como a manutenção da prenotação.

8.2.3. Com relação aos imóveis elencados no Anexo VIII da Escritura de Emissão, os quais atualmente se encontram hipotecados em favor da municipalidade de Campinas, em garantia da conclusão das obras de infraestrutura do Empreendimento Imobiliário, a Emissora, em conjunto com a SPE Tapiriri, deverá formalizar a outorga da alienação fiduciária sobre referidos imóveis, em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da liberação de cada uma das respectivas hipotecas. A formalização da alienação fiduciária aqui tratada deverá se dar substancialmente nos mesmos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.2.4. Após a formalização dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel mencionados na Cláusula 8.2.3, acima, a Companhia deverá realizar a prenotação e registro da garantia fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competentes, observados os mesmos prazos previstos na Cláusula 8.2.2, acima, os quais serão contados a partir da data da respectiva celebração de cada um dos referidos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.3. Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, em garantia das Obrigações Garantidas, a Companhia constituirá diretamente à Securitizadora, por meio de instrumento próprio e da ACS SPE Tapiriri, mediante a satisfação da Condição Suspensiva das Garantias, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE Tapiriri ("Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre proprietários titulares das Quotas da SPE Tapiriri, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a SPE Tapiriri, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Sem prejuízo das demais garantias previstas acima, em garantia das Obrigações Garantidas, a SPE Tapiriri constituirá diretamente à Securitizadora, mediante a satisfação da



Condição Suspensiva das Garantias, a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios"); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizado pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios, a serem gravadas com garantia real imobiliária cujo objeto será o respectivo lote originador dos Direitos Creditórios ("Direitos Creditórios das CCI em Garantia" e, em conjunto com os Direitos Creditórios, os "Créditos Cedidos Fiduciariamente"), a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Tapiriri, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária").

8.4.1 Observado o atendimento da Condição Suspensiva das Garantias, todo e qualquer recurso decorrente de cada instrumento de compra e venda celebrado entre a SPE Tapiriri e os adquirentes dos lotes do Empreendimento Imobiliário ("Adquirentes" e "Contratos Imobiliários", respectivamente) deverá ser pago diretamente e exclusivamente na Conta Arrecadadora e integrarão, para todos os fins e efeitos de direito, a definição de Créditos Cedidos Fiduciariamente.

8.4.2 A Companhia obriga-se a promover e comprovar à Securitizadora a notificação válida dos Adquirentes a respeito da Cessão Fiduciária, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4.3 A Companhia declara que os Contratos Imobiliários não contêm ou conterão qualquer vedação à cessão fiduciária, acima prevista.

8.4.4 A partir da obtenção do Termo de Verificação de Obra relativo ao Empreendimento Imobiliário, ou a partir do mês de junho de 2024 (inclusive), o que ocorrer primeiro, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Companhia compromete-se a manter o Índice Mínimo de Recebíveis, calculado nos termos indicados na Cláusula 8.1 da Escritura de Emissão, observado os procedimentos para reenquadramento do Índice Mínimo de Recebíveis na hipótese de seu não atendimento.

8.4.5 A administração, gestão e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes e o controle do estoque dos lotes ainda não vendidos serão realizados inicialmente pela Companhia, observada a possibilidade de substituição da gestão e cobrança dos Créditos Cedidos



Fiduciariamente disposta na Cláusula a seguir, sendo certo que o acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada pelo Agente de Monitoramento, nos termos do contrato, celebrado entre a Securitizadora, a Companhia, a SPE e o Agente de Monitoramento ("Contrato de Monitoramento").

8.4.6 A Companhia desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Agente de Monitoramento em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos previstos na Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive no que se refere ao atendimento às exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

8.4.7 Ordem de Pagamentos. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora deverão ser utilizados pela Securitizadora no pagamento das parcelas referentes à Remuneração e Amortização das Debêntures, devendo obedecer à Ordem de Pagamentos

8.5. Fiança. Os Fiadores, de acordo com artigo 818 e 822 do Código Civil, prestaram no termos da Escritura de Emissão, garantia fidejussória, em caráter irrevogável e irretroatável, em favor da Securitizadora ("Fiança"), obrigando-se, por este instrumento e na melhor forma de direito, como devedor solidário e principal pagador de todos os valores devidos ou que venham a ser assumidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, até a final liquidação das Debêntures, nos termos descritos a seguir.

8.5.1. Os Fiadores declararam, em caráter irrevogável e irretroatável, fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis pelas Obrigações Garantidas, e firmaram a Escritura de Emissão de Debêntures declarando conhecer e concordar com todos os seus termos e condições.

8.5.2. As obrigações dos Fiadores assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Companhia e a Securitizadora; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Companhia; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Companhia, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

8.5.3. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Fiadores no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer parcela das Obrigações Garantidas e, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Companhia venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures. Os pagamentos serão realizados pelos



Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures. Tal notificação deverá ser emitida pela Securitizadora no mesmo dia após a ocorrência de falta de pagamento pela Companhia de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou quando do vencimento antecipado das Debêntures. O pagamento citado nesta Cláusula deverá ser realizado mediante transferência de recursos para a Conta Centralizadora no valor inadimplido.

8.5.4. Os Fiadores expressamente renunciaram aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e do artigo 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 Companhia poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusarse do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

8.5.5. Os Fiadores sub-rogaram-se nos direitos de crédito da Securitizadora contra a Companhia, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente por elas honrada. Os Fiadores comprometeram-se a somente exercer o seu direito de sub-rogação nos termos desta Cláusula após a quitação integral de todos os valores relacionados às Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro documento da Oferta, incluindo todos os encargos moratórios e despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

8.5.6. A Fiança foi prestada pelos Fiadores em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válidas em todos os seus termos até a data do integral cumprimento, pela Companhia, de suas obrigações principais e acessórias nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o pagamento integral das Obrigações Garantidas nos termos aqui previstos.

8.5.7. Os Fiadores reconheceram que a Fiança é prestada por prazo determinado, encerrando-se este prazo na data do pagamento integral das Obrigações Garantidas não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.

8.5.8. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação da Obrigações Garantidas.

8.5.9. Não há preferência quanto à execução da Fiança ou de outras garantias constituídas em garantia aos CRI, se houver. A Fiança e quaisquer outras garantias outorgadas no âmbito da Emissão são garantias diversas e



autônomas e respondem pelas Obrigações Garantidas, termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.

8.5.10. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiaidores em relação à Fiança ora prestada será efetuado de modo que a Securitizadora receba dos Fiaidores os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Companhia.

8.5.11. Para os fins do disposto no artigo 835 do Código Civil, os Fiaidores, declararam ter lido e concordaram, em sua integralidade, com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, estando ciente dos termos e condições da Fiança prestada e das Debêntures, declarando-se solidariamente responsáveis pelo pagamento das Obrigações Garantidas até que as Debêntures tenham sido totalmente liquidadas e resgatadas, ainda que tal liquidação venha a ocorrer após a Data de Vencimento.

8.5.12. Os Fiaidores declararam que têm ciência de que a Emissão das Debêntures é realizada no âmbito de uma operação de securitização por meio da emissão dos CRI pela Securitizadora.

8.6 Extensão das Garantias. As Garantias constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, responderão pela totalidade do Valor Total da Emissão, incluindo seus respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos, juros moratórios ou compensatórios, pena convencional, honorários de advogados e custas judiciais, se for o caso.

8.7. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das garantias constituídas em favor da Securitizadora, ficou estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures que tais garantias asseguram o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo ser excutidas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares de CRI.

8.8 No âmbito da 4ª emissão de debêntures da Companhia ("Debêntures da 4ª Emissão"), a Companhia e a SPE Tarpiriri constituíram, em garantia das obrigações garantidas ali previstas, a alienação fiduciária sobre o Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior"), a cessão fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente ("Cessão



Fiduciária Anterior”), e a alienação fiduciária Quotas (“Alienação Fiduciária de Quotas Anterior” e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, e a Cessão Fiduciária Anterior, denominadas como “Garantias Anteriores”), de modo que:

- (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída no âmbito da presente Emissão, será formalizada, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na modalidade de alienação fiduciária de propriedade superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da Alienação Fiduciária Anterior;
- (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída no âmbito da presente Emissão, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, estará sujeita à Condição Suspensiva das Garantias; e
- (iii) a Cessão Fiduciária, a ser constituída no âmbito da presente Emissão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, estará sujeita à Condição Suspensiva das Garantias.

8.8.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária serão formalizados sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo que a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária, respectivamente, possuirão plena vigência e eficácia simultaneamente e na medida em que ocorrer a efetiva liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e da Cessão Fiduciária Anterior, conforme o caso (“Condição Suspensiva das Garantias”).

8.9. A Companhia deverá apresentar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

- (i) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização das Debêntures, o competente termo de liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e Cessão Fiduciária Anterior;
- (ii) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização das Debêntures, o registro na JUCESP da alteração do contrato social da SPE Tapiriri, prevendo a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, no âmbito da presente Emissão, e em garantia das Obrigações Garantidas (“ACS SPE Tapiriri”); e



(iii) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da primeira Data de Integralização das Debêntures, a averbação da liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, nas matrículas do Imóvel, junto ao cartório de registro de imóveis competente, prazo este prorrogável por um período adicional de 15 (quinze) dias, em razão do atendimento à exigências formuladas pelo Cartório de Registro Imóvel, desde que atendidas tempestivamente e de forma diligente pela SPE Tapiriri e mantida a respectiva prenotação.

8.9.1. O cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias deverá ser comprovado pela Emissora: (i) com relação à Cessão Fiduciária, por meio de apresentação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do competente termo de liberação da Cessão Fiduciária Anterior; e (ii) com relação à Alienação Fiduciária de Quotas, por meio de apresentação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do competente termo de liberação da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior, acompanhado do comprovante de registro da ACS SPE Tapiriri na JUCESP.

8.9.2. Será de responsabilidade exclusiva da Companhia e da SPE Tapiriri, conforme o caso, o pagamento de todos e quaisquer custos envolvidos para o devido cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias e da liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior.

## **9 REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS**

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos desta Cláusula 9 e da declaração emitida pela Emissora com relação à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

9.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 34 e 35 da Resolução CVM 60, conforme declaração constante do Anexo VII deste Termo de Securitização.

9.2. Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, os bens e direitos descritos na Cláusula 9.1 acima, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário.



Todos os recursos oriundos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora deverão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

9.2.1. O Patrimônio Separado está imune e isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e responderão, exclusivamente, pelas obrigações derivadas das Debêntures e/ou dos CRI.

9.3. Auditoria do Patrimônio Separado: O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Securitizadora para auditar e elaborar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável.

9.4. Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas e elaboradas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado e publicadas pela Securitizadora, bem como enviadas ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o fim do exercício social.

9.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado: A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza previdenciária, fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.158-35/01").

9.6. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará ordinariamente, sujeita às disposições deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento das parcelas da Amortização dos CRI, Remuneração dos CRI e demais encargos acessórios, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora no período entre (a) o recebimento de quaisquer valores referentes ao pagamento das Debêntures; e (b) uma Data de Pagamento dos CRI, não serão considerados como parte do Patrimônio Separado.

9.6.1. Pela administração do Patrimônio Separado, a Securitizadora fará jus ao recebimento à uma taxa mensal, no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) atualizada anualmente, a partir da primeira data de



pagamento, 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 em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia do primeiro pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

9.6.2. Nos casos de renegociações das condições das Debêntures e/ou aos CRI, após a Emissão dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, sendo que este valor está limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. Inclui-se na remuneração acima (i) os esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) a análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) as verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) os 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 dos impostos indicados na alínea "(d)" do inciso "(i)" da Cláusula 13.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados dos Fundos de Despesas. Entende-se por renegociações estruturais das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros.

9.6.3. A Securitizadora declara que:

- (a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via digital, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e



(c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI's são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado. Não obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, serão efetuados na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora, de forma direta e exclusiva, devendo a Securitizadora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

9.7. Responsabilidade da Securitizadora: A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

## 10 AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Securitizadora nomeia como agente fiduciário, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da legislação e/ou regulamentação aplicável e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e/ou regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (b) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (d) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme alterada;



- (e) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução CVM nº 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (g) verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Securitizadora, conforme descritos e caracterizados no Anexo IX deste Termo de Securitização.
- (h) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Securitizadora ou de sociedade por ela controlada;
- (i) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Securitizadora, a seu administrador ou sócio;
- (j) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções;
- (k) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que, na data da assinatura do Termo de Securitização, os contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e juntas comerciais competentes, observada, ainda, a necessidade prévia das liberações dos gravames ou ônus atualmente existentes sob tais garantias e os fatores de riscos abaixo. Os prazos para celebrações e registros das Garantias estão previstos no presente Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, e, após a obtenção e comprovação dos respectivos registros competentes, estarão efetivamente constituídas e exequíveis as garantias. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização. Adicionalmente, desde que observado mensalmente o Índice Mínimo de Recebíveis e a Razão Mínima de Garantia, esses poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI; conforme convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o valor do Imóvel poderá ser suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização; com base no valor nominal das quotas integralizadas constantes no último Contrato Social da SPE Tapiriri, firmado em 30 de junho de 2021, as quotas alienadas fiduciariamente são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; por fim, a garantia fidejussória do Fidor pessoa jurídica, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia e, com base nas Demonstrações



Financeiras referentes ao exercício social findo em 2022, o patrimônio líquido da Devedora é de R\$ negativo em 6.646 milhares de reais, enquanto o do Fiador SPE Tapiriri é R\$ 67.132.923,97 (sessenta e sete milhões, cento e trinta e dois mil, novecentos e vinte e três reais e noventa e sete centavos), sendo certa a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelo Fiador a terceiros, e ainda, a garantia fidejussória dos Fiadores pessoas físicas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em favor terceiros. No mais, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(l) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de emissões de CRI realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(m) que não é sociedade coligada à Securitizadora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

(n) que não é sociedade coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da emissão.

10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento, ou até que os valores devidos aos Titulares de CRI sejam devidamente quitados, conforme aplicável, ou ainda, até a sua efetiva substituição pela Assembleia de Titulares de CRI, o que ocorrer primeiro.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: Além dos deveres estabelecidos na Resolução CVM nº 17 e na Lei 14.430, são obrigações do Agente Fiduciário:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;



- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM nº 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l) intimar, conforme o caso, a Securitizadora, a reforçar as Garantias, conforme aplicável, na hipótese de deterioração ou depreciação destas;



- (m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede Emissora, conforme o caso;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (o) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM nº 17;
- (p) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (r) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, 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 junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (t) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM nº 17;
- (u) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures; e
- (v) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os direitos inerentes das Debêntures não sejam cedidos a terceiros.



10.4.1. A Securitizadora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, às expensas dos Fundos de Despesas integrante do Patrimônio Separado, (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI definidas neste Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"; (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos, o valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 31 de janeiro de 2024 e a segunda em 31 de julho de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iii)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; (iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final,



fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. Os valores devidos no âmbito das alíneas “(ii)” a “(iv)” acima serão atualizados anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IGPM, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário.

10.6. Os valores devidos acima serão acrescidos de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS) (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido); e (v) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

10.8. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia de Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas



necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.8.1. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

10.8.2. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

10.9. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser realizada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de



Titulares de CRI para, conforme o caso, deliberar sobre a retirada do Agente Fiduciário e que, caso seja de fato aprovado o seu afastamento, que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.9.1. A Assembleia de Titulares de CRI destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

10.9.2. Se a convocação da Assembleia de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo mencionado na Cláusula 10.7 acima, cabe à Securitizadora efetuar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar a referida substituição, observado o artigo 26 da Resolução CVM nº 60.

10.9.3. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do presente Termo de Securitização, que deverá ser acompanhada da manifestação do agente fiduciário substituto acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM nº 17.

10.9.4. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI convocada na forma prevista na Cláusula 12.25.1 abaixo.

10.9.5. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares de CRI para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do artigo 7º, parágrafo terceiro, da Resolução CVM nº 17.

10.9.6. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.9.7. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.



10.9.8. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, nos casos em que o Agente Fiduciário vier a temporariamente assumir a administração do Patrimônio Separado, na hipótese de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão de Debêntures ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no presente Termo de Securitização de direitos creditórios para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

10.9.9. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo 2º, da Lei 14.430, pelos prejuízos que lhes causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

10.10. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(a) pelo voto por maioria dos Titulares de CRI presentes, conforme artigo 30 da Resolução CVM nº 60, em primeira ou em segunda convocação, ou

(b) por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

10.10.1. Os Titulares de CRI poderão substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta Restrita, em Assembleia de Titulares de CRI convocada para esse fim.

10.10.2. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.10.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e comunicação à CVM.

10.10.4. A Assembleia de Titulares de CRI destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.



10.11. Inadimplemento da Securitizadora: No caso de inadimplemento da Securitizadora, devido à falta de recursos nos Fundos de Despesas, ou não, caso sejam obrigações exclusivamente de sua responsabilidade, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas na Cláusula 10.5.1. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese do Fundo de Despesas não ter sido recomposto, com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.12. As remunerações acima não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas (se houver), honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento e/ou execução das garantias (se houver). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso.

10.13. Nos termos do artigo 39, parágrafo 2º da Resolução CVM nº 60, nos casos em que o Agente Fiduciário vier a temporariamente assumir a administração do Patrimônio Separado, na hipótese de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão de Debêntures ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no presente Termo de Securitização de direitos creditórios para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.



## 11 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos na Cláusula 11.1.1 abaixo.

11.1.1. A Assembleia de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 11.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na Cláusula Doze a seguir, em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 11.1.3. Referida Assembleia de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada.

11.1.2. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 11.1 acima deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia de Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 11.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme a Cláusula 11.1.2 acima:

(a) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;

(b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado pela Securitizadora; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora, e desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.



11.1.4. Para fins de instalação, a Assembleia de Titulares de CRI poderá ser instalada em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, com qualquer número. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos CRI presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), de forma transitória, ou à Securitizadora nos casos da Cláusula 11.1.2 acima, conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

11.1.6. A Assembleia de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

11.1.7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.1.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.1.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestas hipóteses os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos nos termos do Código Civil.

11.2. Insuficiência de Bens: A insuficiência de ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430.



11.2.1. Na hipótese prevista na Cláusula 11.2 acima, nos termos do parágrafo 2º do artigo 30 da Lei 14.430, a Assembleia de Titulares de CRI estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário (nesse último caso, caso a Emissora tenha dado causa), para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI, a forma de liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do liquidante.

11.2.2. A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 11.2, acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, com qualquer número, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

11.2.3. Na Assembleia de Titulares de CRI, prevista na Cláusula 11.2, acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI 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 de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## 12 ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

12.1. Assembleia de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

12.2. Competência para a convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada:

- (a) pela Securitizadora;
- (b) pelo Agente Fiduciário;
- (c) pela CVM; ou



(d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (ii) 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, exclusivamente na hipótese de substituição do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula acima.

12.3. Forma de convocação e instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, com a antecedência de 20 (vinte) dias, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, devendo o edital conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM nº 60.

12.4. Das convocações constarão, obrigatoriamente, (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares de 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 dependam de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

12.5. A Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia de Titulares de CRI seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.6. Aplicabilidade: Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI o disposto na Lei 14.430 e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, sendo que o prazo de convocação deverá observar o disposto na Cláusula 12.3 acima, e os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia de Titulares de CRI, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.



12.7. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

12.8. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.9. Presidência da Assembleia de Titulares de CRI: A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Securitizadora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; (iii) ao representante designado pela CVM; ou (iv) ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI.

12.10. Participação de Terceiros na Assembleia de Titulares de CRI: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.19 abaixo, a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia, a critério da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI.

12.11. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares de CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

12.12. Direito de Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedade por Ações.

12.12.1. Não podem votar nas Assembleias de Titulares de CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) cada uma da Devedora e seus respectivos sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar



12.12.2. Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 12.14.1 acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleias de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

12.13. Deliberações das Assembleias de Titulares de CRI: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI, incluindo a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes na Assembleia de Titulares de CRI, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como obrigarão a Securitizadora e a todos os Titulares de CRI.

12.13.1. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI correspondente não seja instalada.

12.13.2. Mediante proposta da Devedora, a Securitizadora poderá, por deliberação favorável de titulares de 50% (cinquenta por cento) mais um 1 (um) dos CRI em Circulação aprovar, seja em primeira ou segunda convocação, qualquer modificação relativa às características das Debêntures que impliquem em alteração: (i) dos quóruns de deliberação previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização; (ii) criação de evento de repactuação de Debêntures; (iii) da redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento, bem como do modo e/ou das hipóteses de excussão; (iv) das disposições da Cláusula Oitava da Escritura de Emissão de Debêntures; (v) da espécie das Debêntures; (vi) da Remuneração das Debêntures; (vii) das Datas de Pagamento das Debêntures; (viii) da Data de Vencimento das Debêntures; (ix) disposições acerca do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa e da Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (x) dos valores e montantes do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.

12.13.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos Inadimplemento, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, conforme o caso, convocar a Assembleia de Titulares de CRI, observado os procedimentos previstos neste Termo de Securitização, sendo que, caso em Assembleia de Titulares de CRI, se os Titulares de CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação mais 1 (um) em primeira convocação ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia de Titulares de CRI,



no mínimo, 30% (trinta) por cento dos Titulares de CRI em Circulação, se em segunda convocação, observados os termos do Termo de Securitização, tenham optado por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, a realização do resgate antecipado dos CRI, hipótese na qual deverão ter votado por orientar a Securitizadora a manifestar-se pelo vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá deliberar pelo vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes na Escritura de Emissão de Debêntures.

12.13.4. Na hipótese (i) de não instalação em segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI prevista Cláusula 12.13.3, acima, por falta de quórum ou de não obtenção de quórum para aprovação na Assembleia de Titulares de CRI, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 12.13.3 pelo quórum mínimo de deliberação, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturistas consignando a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

12.13.5. A Securitizadora somente poderá se manifestar em assembleia geral de debenturistas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures conforme instruída pelo Agente Fiduciário ou qualquer representante legal dos Titulares de CRI, após ter sido realizada uma Assembleia de Titulares de CRI, de acordo com este Termo de Securitização.

12.13.6. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

12.13.7. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares de CRI ou do voto proferido na respectiva Assembleia de Titulares de CRI.



12.14. Dispensa de Assembleia de Titulares de CRI: Ficará desde já dispensada a convocação de Assembleia de Titulares de CRI para aprovação de alteração de qualquer dos Documentos da Operação ou liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, que decorra de qualquer das seguintes hipóteses: (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, (ii) existência de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) atualização dos dados cadastrais das partes de qualquer dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos Titulares de CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio 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 nº 60.

12.15. Voto: Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia dos Titulares de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização.

12.16. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares de CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia de Titulares de CRI, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022.

12.17. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.18. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia de Titulares de CRI, a Securitizadora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente



os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

12.19. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias de Titulares de CRI poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital.

12.23.1. Caso a Assembleia de Titulares de CRI, por qualquer motivo, venha a ser realizada fisicamente, a Emissora repassará o custo referente a locação do espaço físico para realização, à Devedora.

12.20. Caso (i) a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, nesse caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

12.21. Os dispostos nas Cláusulas 12.13.6 e 12.20, acima, não incluem as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstas neste Termo de Securitização de forma que, caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

### 13 DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas da Devedora: As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora. As despesas *flat*, listadas no Anexo II deste Termo, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Início da Remuneração dos CRI ("Despesas Flat"), serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, sendo que os valores da remuneração devida ao Coordenador Líder serão devidos e pagos nos termos previstos no Contrato de Distribuição:



- I. remuneração do Escriturador, no montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
  
- II. remuneração do Banco Liquidante, no montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), em parcelas anuais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
  
- III. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão da Escritura de Emissão;
  
  - (b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, 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 remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou



no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Debêntures e, conseqüentemente, de Resgate Antecipado dos CRI; e

(c) as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(b)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

IV. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) Custódia da CCI. Será devida pela prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão de CCI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito 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;

(c) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da instituição custodiante da CCI, 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;

(d) As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de



Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da instituição custodiante da CCI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(e) Os valores indicados acima poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;

(f) 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*;

(g) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à instituição custodiante da CCI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela emissora da CCI do respectivo "Relatório de Horas";

(h) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI; e

(i) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da



operação, sendo certo que tal valor somente será pago com recursos do Patrimônio Separado da operação, caso houver, ou diretamente pela Devedora.

- V. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 10, acima;
- VI. remuneração do Agente de Monitoramento no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;
- VII. remuneração do Agente de Medição no valor de R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;
- VIII. remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- IX. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- X. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- XI. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Balcão B3) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;
- XII. custos relacionados às Assembleias Gerais que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;



XIII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados na Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Devedora;

XIV. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, a B3 (Balcão B3), juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, 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;

XV. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e

XVI. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R\$ 1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano,



até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula acima ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 12.2.1 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

13.2.1. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

13.2.2. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.2.3. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.



13.2.4. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Devedora, na ausência desta, pelos Titulares de CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação, e direito de regresso da Devedora em face da Securitizadora destituída.

13.2.5. O Fundo de Despesas será criado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das Despesas de responsabilidade da Devedora.

13.2.6. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venha a ser inferior ao respectivo valor mínimo, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Companhia neste sentido, a Companhia deverá recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios ou aqueles decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

13.2.7. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente os pagamentos das Despesas ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos na Escritura de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As 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.

13.2.8. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

13.2.9. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral 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 Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito da Escritura de Emissão, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

13.2.10. Caso qualquer um dos Titulares de 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 de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

13.2.11. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.3. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

13.4. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula



12.1 acima e, eventualmente, as mencionadas na Cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.5. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

13.6. Em caso de reestruturação das características da presente Oferta após emissão dos CRI, por demanda da Devedora, será devido o pagamento à Securitizadora no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) homem-hora ("Fee de Reestruturação") que inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados a reestruturação solicitada.

13.6.1. Entende-se por "Reestruturação" alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação. O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.

13.7. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de pagamento de Despesas previstas nesta Cláusula e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular



de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

#### 14 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

*Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.*

14.1 Imposto de Renda. Como regra geral, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), calculado com base na aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) 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 (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“Lei nº 11.033”) e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei nº 8.981”).

14.1.1 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.

14.1.2 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional



calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

14.1.3 Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se às incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

14.1.4 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

14.1.5 Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, como é o caso das companhias securitizadoras, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota básica de 15% (quinze por cento), mais adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) no ano, e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento), a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169 publicada em 7 de outubro de 2015. A partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20% (vinte por cento), conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº 103/ 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação.

14.1.6 Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e à COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento), com base no regime não cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718 de 27 de novembro de 1998 ("Lei nº 9.718"), artigo 3º, parágrafos 6º a 9º, e artigo 14, VII, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18.

14.1.7 Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de



novembro de 1997, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

14.1.8 Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

14.1.9 De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.1.10 Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei nº 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

14.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373"), inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos de IRRF.

14.2.1 Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

14.2.2 Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação.



14.2.3 Investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(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).

14.2.4 São atualmente consideradas "JTF" aquelas que não tributam a renda ou que tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.

### 14.3 Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

14.3.1 *Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")*. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (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 e à alíquota zero no retorno, conforme artigo 15-B do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.3.2 *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")*. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50%



(um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## 15 PUBLICIDADE

15.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como convocações de Assembleia de Titulares de CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet ([www.opecapital.com](http://www.opecapital.com)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

## 16 RISCOS

16.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgarem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui



descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora e de, portanto, a capacidade de a Emissora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa.

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

Para os efeitos deste Termo de Securitização, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora e quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário.

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

#### ***Direitos dos Credores da Emissora***

A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 14.430 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.



Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

#### ***Risco da Não Realização da Carteira de Ativos***

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

#### ***O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar direta e adversamente as operações das Devedora***

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro



desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (“OMS”) declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença causada pela COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora atua, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Conseqüentemente, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, resultando na queda de produtividade ou até mesmo na paralisação de diversos setores, impactando o consumo e os níveis de desemprego. No entanto, medidas mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo, principalmente associadas às condições de controle da doença em determinadas regiões, impactando sua população e atividades.

É possível ainda ter impactos materialmente adversos nos negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil, que já ocorreram ou possam vir a ocorrer mesmo após a diminuição da pandemia da COVID-19, ou no surgimento de uma nova onda de contaminação no Brasil e no mundo. Novas variantes dos vírus, a incapacidade de conclusão ou de vacinação eficiente em massa contra a COVID-19 pelo Governo Federal brasileiro e o aumento no número de casos podem causar efeitos adversos no mercado, provocando oscilações no preço de mercado de valores mobiliários.



A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora, e, conseqüentemente, na capacidade da Emissora e da Devedora cumprirem com suas respectivas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podendo acarretar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo o pagamento dos CRI pela Securitizadora e, conseqüentemente, acarretando em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

#### ***Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior***

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias. Adicionalmente, o surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a rescisão antecipada de contratos essenciais às atividades da Devedora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Devedora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, de forma relevante e negativa e, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários devidos aos Titulares de CRI.

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

Não obstante o disposto no § 4º do Art. 27 da Lei nº 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a



qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação" (grifo nosso). Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, inclusive em função da execução de suas garantias, não obstante comporem o Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Embora a Lei nº 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, e específica no que se refere a lastro de certificados de recebíveis, como os CRI, não houve revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. Neste sentido, caso o dispositivo acima transcrito seja aplicado às Debêntures e aos Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existe em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão estes credores com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto da realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

### ***Pagamento Condicionado e Descontinuidade***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos dos incisos acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos



Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será conduzida pela própria Devedora, caso a Devedora não cumpra de forma diligente com a execução dos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o fluxo de recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá ser prejudicado e, conseqüentemente, os Titulares de CRI serão impactados negativamente seja pelo enfraquecimento da garantia de Cessão Fiduciária bem como pela não recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas ou a não realização da Amortização Extraordinária Compulsória.

#### ***Riscos Financeiros***

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (a) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (b) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (c) risco de falta de liquidez.

#### ***Risco Tributário***

Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

#### ***Risco de Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Facultativo***

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Facultativo. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

#### ***Risco de Inadimplemento das Debêntures***

A qualquer momento a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, a Emissão está sujeita aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures. Nestas hipóteses, a Devedora pode não contar com recursos necessários para liquidar a totalidade de sua dívida. A efetivação de qualquer Eventos de Inadimplemento das Debêntures poderá



resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, em qualquer Eventos de Inadimplemento das Debêntures, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

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

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

#### ***Risco de Não Colocação da Oferta***

Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Valor Total da Emissão. Nesta hipótese de cancelamento, a Emissora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções dos CRI integralizados.

#### ***Risco em Função do Registro Automático da Oferta perante a CVM***

A Oferta está sendo realizada pelo rito de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder, bem como os Documentos da Operação, não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

#### ***Risco relacionado à Ausência de Classificação de Risco***

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Desta forma, caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste Termo de Securitização.



### ***Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora***

O risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, não havendo qualquer coobrigação, por parte da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários.

### ***A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Devedora e dos Fiadores***

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, garantida pelos Fiadores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

### ***Verificação da Capacidade da Devedora e dos Fiadores de honrar com suas obrigações***

Não houve qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá comprometer a capacidade de qualquer deles de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade de qualquer deles de cumprir as demais obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não se limitando, as obrigações decorrentes das Garantias.

### ***Risco de Falecimento dos Fiadores***

Os Fiadores pessoas físicas são responsáveis, cada um, pelo pagamento fiel, integral e tempestivo das Obrigações Garantidas. A fiança é garantia pessoal fidejussória, em caso de morte dos Fiadores pessoas físicas, a referida garantia poderá não ser substituída de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares de CRI. Neste caso, os demais



Fiadores serão obrigados a arcar com a garantia prestada pelo Feador falecido, caso haja insuficiência patrimonial dos demais Fiadores para adimplir com as Obrigações Garantidas, de modo que os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderão ser prejudicados.

#### ***Riscos Relacionados à Administração e Cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente***

Como a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizado diretamente pela Devedora, e o acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizado pelo Agente de Monitoramento, há a possibilidade de falha na prestação de tais serviços e/ou, ainda, de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

#### ***As atividades de construção podem expor a Devedora a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais***

As atividades de construção que podem ser realizadas com os recursos das Debêntures ou mesmo recursos próprios da Devedora podem sujeitar a Devedora a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora pode ser considerada proprietária ou operadora das propriedades ou ter providenciado a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas. Dessa forma, a Devedora pode ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora pode incorrer em tais custos, os quais podem representar efeito adverso relevante em seus resultados operacionais e em sua condição financeira.

#### ***Risco de falência ou recuperação judicial das Devedora***

Caso a Devedora venha a falir ou protocolar pedido de recuperação sem que as respectivas Obrigações Garantidas não estejam totalmente cumpridas, o adimplemento tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários poderá vir a ser afetado, o que poderá ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI.

#### ***As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Devedora e suas respectivas imagens***



O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos Empreendimentos, bem como normas relativas à proteção ao consumidor, afetam as atividades da Devedora, o que pode resultar em atrasos no Empreendimento Imobiliário ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente suas atividades. Mudanças significativas na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Devedora. A Devedora está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Devedora possa desenvolver as suas respectivas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Devedora deixe de observar tais leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades, o que pode afetar adversamente a Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade financeira de pagamento das Debêntures.

#### ***Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos***

Ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento dos valores da administração do Empreendimento Imobiliário poderá ser afetado. O Empreendimento Imobiliário pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à sua construção e desenvolvimento. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Devedora e, conseqüentemente às Garantias, o que, por consequência, poderá afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI em um cenário de excussão das Garantias.

#### ***A Devedora não se enquadra como desenvolvedora de atividades potencialmente poluidoras***

A Devedora informou que não se enquadra como desenvolvedora de atividades potencialmente poluidoras e, portanto, não está sujeita ao cadastro técnico perante o IBAMA, nos termos da Instrução Normativa nº 6, de 27 de janeiro de 2022.



Caso o entendimento da Devedora seja questionado e provado equivocadamente pelo IBAMA, e demais órgãos competentes, a Devedora poderá estar sujeita a penalidades administrativas em decorrência da referida infração, podendo ensejar aplicação de multa que pode prejudicar o fluxo financeiro da Devedora e o cumprimento de suas obrigações perante os Titulares de CRI.

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

Nos termos dos Documentos da Operação, a distribuição dos CRI apenas será realizada mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes dos CRI e a integralização das Debêntures está sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes das Debêntures. Desta forma, caso estas condições precedentes não sejam cumpridas no prazo estipulado, ou seu cumprimento não seja dispensado pelos Titulares de CRI, a operação será resolvida e a totalidade do Preço de Integralização dos CRI será devolvida aos Titulares de CRI, podendo resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como juros remuneratórios dos CRI. Ainda, neste caso, de acordo com os Documentos da Operação, caberá à Devedora reembolsar a Emissora quaisquer despesas inerentes ao Patrimônio Separado incorridas no referido período. Caso a Devedora não cumpra com tal obrigação, a Emissora reduzirá tais despesas do valor total integralizado pelos Titulares de CRI, proporcionalmente à participação de cada Titular dos CRI, de forma que o valor total a ser devolvido a cada Investidor poderá ser inferior ao Preço de Integralização respectivamente pago, causando prejuízos para os Investidores.

#### ***Risco de Não Formalização das Garantias ou não cumprimento das Obrigações Acessórias previstas nos Documentos da Operação***

Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. Ainda, a Cessão Fiduciária deve ser informada aos adquirentes das unidades imobiliárias, nos termos do artigo 290 do Código Civil. Além disso, nos termos da Lei nº 9.514, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e providências, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, poderão ser prejudicadas por eventual falha na obtenção de tais registros e providências.



### ***Risco do não cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias e da constituição de alienação fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel***

Na data de celebração do Termo de Securitização os bens e direitos objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária encontram-se onerados em garantia do pagamento de outro instrumento de dívida da Companhia, motivo pelo qual o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária foram celebrados sob a Condição Suspensiva das Garantias, e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel foi celebrado na modalidade de alienação fiduciária de propriedade superveniente (subordinada à dívida anterior).

Caso a referida Condição Suspensiva das Garantias não seja superada pela Devedora, estas garantias reais não serão eficazes e não poderão ser executadas pela Emissora em benefício dos Titulares de CRI. Ainda, caso a Alienação fiduciária de Imóvel Anterior não seja liberada e cancelada, o acesso ao produto da excussão de tal garantia estará subordinado ao pagamento da dívida anterior.

Desta forma, caso as obrigações assumidas pela Companhia, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, referentes à liberação e cancelamento dos mencionados ônus atualmente incidentes sobre as garantias, não sejam devidamente cumpridas nos prazos e de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a eficácia e/ou exigibilidade de tais garantias poderão ser prejudicadas, podendo ocasionar riscos na eventual execução das Obrigações Garantidas e impactar a liquidez das garantias.

### ***Riscos relacionados à redução do valor das Garantias***

As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Créditos Imobiliários em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das Garantias. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

### ***Riscos Relacionados às excussões das Garantias dos Créditos Imobiliários***

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, os Titulares de CRI dependerão do processo de excussão das Garantias, judicial ou extrajudicialmente, o



qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

#### ***Risco Relacionado à Seguro de Construção***

A Devedora não contratou seguro que garanta a indenização por possíveis prejuízos decorrentes de danos, sinistros, acidentes, incêndios, fenômenos naturais, embargos de obras, proibições ou restrições, riscos de engenharia ou quaisquer danos relacionados à obras civil em construção ou que possam colocar em risco a execução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, de forma que se houver qualquer um desses eventos, a não cobertura poderá causar insuficiência de recursos para finalização das obras dos Empreendimentos-Imobiliário.

#### ***Risco de Fungibilidade***

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser depositados na Conta Arrecadadora. Nesse caso, por motivo de erros operacionais, tais recursos decorrentes do pagamento ordinário dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderão ser depositados diretamente em outras contas da Devedora que não a Conta Arrecadadora, hipótese na qual a Devedora está obrigada a transferir estes recursos para a Conta Arrecadadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da respectiva data de recebimento. Nestas hipóteses, ou ainda no caso de recebimento, pela Devedora, de Créditos Cedidos Fiduciariamente, enquanto os recursos não forem transferidos para a Conta Arrecadadora, os Titulares de CRI estarão correndo o risco de crédito destas, e caso haja qualquer evento de crédito da Devedora, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, os Titulares de CRI poderão não receber os valores que lhe são devidos, e poderão ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo a Devedora, os valores de tempos em tempos depositados na Conta Arrecadadora poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares de CRI.

#### ***Risco Operacional***

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 significante 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. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

***Riscos decorrentes de apontamentos identificados, e documentos não analisados ou não apresentados na Due Diligence***

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, ao Imóvel, à SPE Tapiriri, e aos fiadores Arthur Matarazzo Braga, Astério Vaz Safatle, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Fernando Bruno de Albuquerque, e Ricardo Setton, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ou de construção relativas ao Empreendimento Imobiliário, bem como não adotou como escopo a análise dos fiadores Carlos Augusto Curiati Bueno, e Hernani Moro Varella Guimarães Júnior. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, bem como a não apresentação de determinados documentos objeto da auditoria jurídica, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, à Devedora, o Empreendimento Imobiliário, e/ou os respectivos fiadores que integraram o escopo de análise, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI. Por essa razão, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria jurídica conduzido, o que poderia afetar adversamente o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

Cumprir destacar que, no âmbito da auditoria jurídica, com relação ao fiador Luiz Roberto Horst Silveira Pinto foi identificada a existência de débitos de Tributos Federais com a exigibilidade suspensa, no montante de R\$ 138.562,65 (além de outros débitos com exigibilidade suspensa em nome de sua cônjuge em montante aproximado de R\$ 60mil); bem como a existência de 15 Ações Cíveis (Justiça Comum), 6 Execuções Fiscais Federais e 1 Ação Trabalhista; as quais representam um passivo possível de R\$ 11.041.429,32.

***Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias***



Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias, o que pode afetar os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por consequência, prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI.

#### ***Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

#### ***Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário***

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no artigo 33, parágrafo 10º da Resolução CVM 60.

Dessa forma, considerando que os CRI somente poderão ser negociadas entre Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, o Titular de CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.

#### ***Risco Decorrente de Ações Judiciais***

Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras. Nesse caso, tais condenações poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento da Devedora ou mesmo impactar negativamente na venda das unidades do Empreendimento Imobiliário ou, ainda, na sua conclusão. A ocorrência de qualquer de tais eventos poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI e, consequentemente, dos Titulares de CRI.

#### ***Risco da Ausência de Patrimônio suficiente dos Fiadores***



Os Créditos Imobiliários estão garantidos pelas Garantias. Os Fiadores podem não possuir patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. Portanto, não há como assegurar que os Fiadores, se executados, terão recursos suficientes para quitar os CRI.

#### ***Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares de CRI***

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares de CRI em posição minoritária.

#### ***Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta***

No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Conseqüentemente, os auditores independentes da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Devedora constantes no Prospecto.

#### ***Demais riscos***

Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, pandemias, endemias etc.

## **17 DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1 Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios preparados nos termos da Cláusula 7.2 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.



17.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3 A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.4 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, 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 Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.5 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

17.6 Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

17.7 Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.8 A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que qualquer alteração ao presente Termo após a emissão dos CRI, além de ser formalizada por meio de aditamento, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que os Documentos da Operação somente poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 (Balcão B3) ou de cartórios onde forem registrados (se aplicável), (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e o



Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Termo ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação.

17.9 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, cuja elaboração permanecerá sob responsabilidade legal e regulamentar da Securitizadora, nos termos da legislação aplicável.

17.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

17.10.1 Observado o disposto na Cláusula 16.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

17.11 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. Os dispostos acima não incluem as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstas neste Termo de Securitização de forma que,



caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

17.12 Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos neste Termo.

17.13 A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que a Securitizadora e o Agente Fiduciário se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

## 18 NOTIFICAÇÕES

18.1 As comunicações a serem enviadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

se para a Securitizadora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12

CEP 01455-000 – São Paulo, SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130



E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

se para o Agente Fiduciário:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi

CEP 04534-004 – São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva e Maria Carolina Abrantes

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controle@oliveiratrust.com.br

19.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

## **20 LEI APLICÁVEL E FORO**

20.1 Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.1.1 Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página 1/2 de assinaturas do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.")*

(assinaturas apostas no documento original)

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Securitizadora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

*(Página 2/2 de assinaturas do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.")*

(assinaturas apostas no documento original)

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Agente Fiduciário*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

(assinaturas apostas no documento original)

---

Nome:

---

Nome:

CPF nº:

CPF nº:

**ANEXO I  
IDENTIFICAÇÃO DA CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 24 de novembro de 2023.
--	---

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	1	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>		
Razão Social: <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12		
CEP: 01.455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>		
Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>3. DEVEDORA</b>		
Razão Social: <b>LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.</b>		
CNPJ: 17.118.230/0001-52		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3015, 12º andar		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>4. TÍTULO</b>
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das 140.766 cento e quarenta mil, setecentas e sessenta e seis) debêntures emitidas pela Devedora, de forma escritural, em série única, por meio do <i>"Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A."</i> , celebrado em 24 de novembro de 2023, entre a Devedora e a Emissora ( <i>"Escritura de Emissão de Debêntures"</i> ).

**5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI:** R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão.

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO (EMPREENHIMENTOS ALVO)**

Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo
Serena Campinas	46.091	1º RI de Campinas	Rodovia Adhemar Pereira de Barros, km 119 - Campinas-SP
Comviva Paulínia	48.252	4º RI de Campinas	Avenida José Puccineli, S/N - João Aranha - Paulínia-SP
Arujá	60.745	Registro de Imóveis – Municípios de Arujá, Igaratá e Santa Isabel	Avenida Governador Mário Covas Júnior – Bairro do Portão - Arujá-SP
Comviva Amanda	28.804	Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor	Estrada Municipal Umuarama - Monte Mor-SP
Sta Barbara	52.182   52.183   53.278   58.066	Registro de Imóveis de Santa Barbara d'Oeste SP	Rodovia SP 135, Fazenda São Pedro - Santa Barbara do Oeste-SP
Nova fronteira	130861-141221	Oficial Registro de Imóveis Taubaté/SP	Rodovia Presidente Dutra, Bairro do Piracangaguá - Taubaté-SP
Itupeva	178.565	1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Coml de PJ de Jundiá	Via Athenizia Vicentini Tonoli - Itupeva-SP
Joinville	54.635	Registro de Imóvel - Terceira Circunscrição - Joinville SC	Avenida Kurt Meinert, Bairro Paranaguamirim - Joinville-SC
Paulínia Jambiro	35.196	4º RI de Campinas	Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira s/nº - Parque Brasil 500 - Paulínia-SP

**7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI**

Data de Emissão:	24 de novembro de 2023.
Data de Vencimento Final:	22 de novembro de 2029.
Prazo Total:	2.190 (dois mil, cento e noventa) dias a partir da Data de Emissão.
Valor de Principal da CCI:	R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de Debêntures:	140.766 (cento e quarenta mil, setecentas e sessenta e seis).
Quantidade de CCI:	01 (uma).

<p>Atualização Monetária:</p>	<p>O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“<u>IPCA</u>” e “<u>Atualização Monetária</u>”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento (“<u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”), de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>Remuneração:</p>	<p>Sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, correspondente a 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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) (“<u>Remuneração</u>”), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (“<u>Data de Início da Remuneração das Debêntures</u>”) ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.</p>
<p>Encargos Moratórios:</p>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) (“<u>Encargos Moratórios</u>”).</p>
<p>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</p>	<p>Mensal, conforme datas de pagamento indicadas no item 8., abaixo.</p>

Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, conforme datas de pagamento indicadas no item 8., abaixo.
Garantias:	A CCI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.
Local de Pagamento:	Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, serão realizados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
Demais Características:	As demais características das Debêntures e dos respectivos créditos imobiliários estão definidas na Escritura de Emissão de Debêntures.

## 8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

#	Data Pagamento (Útil)	Taxa de Amortização	Juros
1	21/12/23	1,1806%	Sim
2	23/01/24	1,1947%	Sim
3	22/02/24	1,2091%	Sim
4	21/03/24	1,2239%	Sim
5	23/04/24	1,2391%	Sim
6	23/05/24	1,2546%	Sim
7	21/06/24	1,2706%	Sim
8	23/07/24	1,2869%	Sim
9	22/08/24	1,3037%	Sim
10	23/09/24	1,3209%	Sim
11	23/10/24	1,3386%	Sim
12	21/11/24	1,3567%	Sim
13	23/12/24	1,3754%	Sim
14	23/01/25	1,3946%	Sim
15	21/02/25	1,4143%	Sim
16	21/03/25	1,4346%	Sim
17	23/04/25	1,4555%	Sim
18	22/05/25	1,4770%	Sim
19	23/06/25	1,4991%	Sim
20	23/07/25	1,5219%	Sim
21	21/08/25	1,5455%	Sim
22	23/09/25	1,5697%	Sim
23	23/10/25	1,5947%	Sim
24	21/11/25	1,6206%	Sim

25	23/12/25	2,1318%	Sim
26	22/01/26	2,1782%	Sim
27	23/02/26	2,2267%	Sim
28	23/03/26	2,2774%	Sim
29	23/04/26	2,3305%	Sim
30	21/05/26	2,3861%	Sim
31	23/06/26	2,4444%	Sim
32	23/07/26	2,5057%	Sim
33	21/08/26	2,5701%	Sim
34	23/09/26	2,6379%	Sim
35	22/10/26	2,7094%	Sim
36	23/11/26	2,7848%	Sim
37	23/12/26	2,8646%	Sim
38	21/01/27	2,9491%	Sim
39	23/02/27	3,0387%	Sim
40	23/03/27	3,1339%	Sim
41	22/04/27	3,2353%	Sim
42	21/05/27	3,3435%	Sim
43	23/06/27	3,4591%	Sim
44	22/07/27	3,5831%	Sim
45	23/08/27	3,7162%	Sim
46	23/09/27	3,8596%	Sim
47	21/10/27	4,0146%	Sim
48	23/11/27	4,1825%	Sim
49	23/12/27	4,3651%	Sim
50	21/01/28	4,5643%	Sim
51	23/02/28	4,7826%	Sim
52	23/03/28	5,0228%	Sim
53	20/04/28	5,2885%	Sim
54	23/05/28	5,5838%	Sim
55	22/06/28	5,9140%	Sim
56	21/07/28	6,2857%	Sim
57	23/08/28	6,7073%	Sim
58	21/09/28	7,1895%	Sim
59	23/10/28	7,7465%	Sim
60	23/11/28	8,3969%	Sim
61	21/12/28	8,3333%	Sim
62	23/01/29	9,0909%	Sim
63	22/02/29	10,0000%	Sim
64	22/03/29	11,1111%	Sim
65	23/04/29	12,5000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 819EB1BD-E7BD-4E6F-A098-B86BDAAE7517

66	23/05/29	14,2857%	Sim
67	21/06/29	16,6667%	Sim
68	23/07/29	20,0000%	Sim
69	23/08/29	25,0000%	Sim
70	21/09/29	33,3333%	Sim
71	23/10/29	50,0000%	Sim
72	22/11/29	100,0000%	Sim

**ANEXO II**

**DESPESAS**

**Despesas da Operação**

<b>Despesas Flat</b>					
<b>Despesas Flat</b>	<b>Premissa</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>Gross-Up</b>	<b>Valor Bruto</b>	<b>Prestador</b>
		R\$			
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	25.000,00	9,65%	R\$ 27.670,17	Daycoval
		R\$			
Taxa de Emissão	Flat	70.000,00	9,65%	R\$ 77.476,48	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 4.500,00	19,53%	R\$ 5.592,15	Opea
		R\$			
Assessor Legal   DD	Flat	20.000,00	0,00%	R\$ 20.000,00	Daló
		R\$			
Assessor Legal	Flat	185.000,00	0,00%	185.000,00	i2A
		R\$			Oliveira
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	Trust
		R\$			Oliveira
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Trust
Agente Fiduciário - Verificação Semestral - Primeira Parcela	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Trust
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Marú SCD
		R\$			
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	35.376,18	0,00%	R\$ 35.376,18	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.407,66	0,00%	R\$ 1.407,66	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
		R\$			
Taxa de Fiscalização*	Flat	42.229,80	0,00%	R\$ 42.229,80	CVM
				<b>R\$</b>	
<b>Total</b>				<b>408.059,38</b>	

\*taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no cálculo da tabela de despesas.

## Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 4.500,00	9,65%	R\$ 4.980,63	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário (Verificação Semestral)	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Marú SCD Grant Thornton
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 1.013,52	0,00%	R\$ 1.013,52	B3
Agente de Medição	Mensal	R\$ 3.400,00	0,00%	R\$ 3.400,00	D2 Engenharia
Agente de Monitoramento	Mensal	R\$ 4.000,00	0,00%	R\$ 4.000,00	Mirante Realty
<b>Total</b>				<b>R\$ 58.527,91</b>	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 54.000,00	9,65%	R\$ 59.767,57	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário (Verificação Semestral)	Anual	R\$ 2.400,00	12,15%	R\$ 2.731,93	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Marú SCD Grant Thornton
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 12.162,18	0,00%	R\$ 12.162,18	B3
Agente de Medição	Anual	R\$ 40.800,00	0,00%	R\$ 40.800,00	D2 Engenharia
Agente de Monitoramento	Anual	R\$ 48.000,00	0,00%	R\$ 48.000,00	Mirante Realty
<b>Total</b>				<b>R\$ 208.549,48</b>	

**ANEXO III  
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI**

#	Data Pagamento (Útil)	Taxa de Amortização	Juros
1	26/12/23	1,1806%	Sim
2	25/01/24	1,1947%	Sim
3	26/02/24	1,2091%	Sim
4	25/03/24	1,2239%	Sim
5	25/04/24	1,2391%	Sim
6	27/05/24	1,2546%	Sim
7	25/06/24	1,2706%	Sim
8	25/07/24	1,2869%	Sim
9	26/08/24	1,3037%	Sim
10	25/09/24	1,3209%	Sim
11	25/10/24	1,3386%	Sim
12	25/11/24	1,3567%	Sim
13	26/12/24	1,3754%	Sim
14	27/01/25	1,3946%	Sim
15	25/02/25	1,4143%	Sim
16	25/03/25	1,4346%	Sim
17	25/04/25	1,4555%	Sim
18	26/05/25	1,4770%	Sim
19	25/06/25	1,4991%	Sim
20	25/07/25	1,5219%	Sim
21	25/08/25	1,5455%	Sim
22	25/09/25	1,5697%	Sim
23	27/10/25	1,5947%	Sim
24	25/11/25	1,6206%	Sim
25	26/12/25	2,1318%	Sim
26	26/01/26	2,1782%	Sim
27	25/02/26	2,2267%	Sim
28	25/03/26	2,2774%	Sim
29	27/04/26	2,3305%	Sim
30	25/05/26	2,3861%	Sim
31	25/06/26	2,4444%	Sim
32	27/07/26	2,5057%	Sim
33	25/08/26	2,5701%	Sim
34	25/09/26	2,6379%	Sim

35	26/10/26	2,7094%	Sim
36	25/11/26	2,7848%	Sim
37	28/12/26	2,8646%	Sim
38	25/01/27	2,9491%	Sim
39	25/02/27	3,0387%	Sim
40	25/03/27	3,1339%	Sim
41	26/04/27	3,2353%	Sim
42	25/05/27	3,3435%	Sim
43	25/06/27	3,4591%	Sim
44	26/07/27	3,5831%	Sim
45	25/08/27	3,7162%	Sim
46	27/09/27	3,8596%	Sim
47	25/10/27	4,0146%	Sim
48	25/11/27	4,1825%	Sim
49	27/12/27	4,3651%	Sim
50	25/01/28	4,5643%	Sim
51	25/02/28	4,7826%	Sim
52	27/03/28	5,0228%	Sim
53	25/04/28	5,2885%	Sim
54	25/05/28	5,5838%	Sim
55	26/06/28	5,9140%	Sim
56	25/07/28	6,2857%	Sim
57	25/08/28	6,7073%	Sim
58	25/09/28	7,1895%	Sim
59	25/10/28	7,7465%	Sim
60	27/11/28	8,3969%	Sim
61	26/12/28	8,3333%	Sim
62	25/01/29	9,0909%	Sim
63	26/02/29	10,0000%	Sim
64	26/03/29	11,1111%	Sim
65	25/04/29	12,5000%	Sim
66	25/05/29	14,2857%	Sim
67	25/06/29	16,6667%	Sim
68	25/07/29	20,0000%	Sim
69	27/08/29	25,0000%	Sim
70	25/09/29	33,3333%	Sim
71	25/10/29	50,0000%	Sim
72	26/11/29	100,0000%	Sim

## ANEXO IV DESTINAÇÃO DE RECURSOS

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários**

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Cidade	Matrícula	Cartório	Sociedade / CNPJ	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
Serena Campinas	Rodovia Adhemar Pereira de Barros, km 119 - Campinas-SP	Campinas	46.091	1º RI de Campinas	Tapiriri Empreendimentos Ltda - CNPJ:08.884.828/0001-61	Não	SIM	R\$40.724.128,53
Comviva Paulínia	Avenida José Puccineli, S/N - João Aranha - Paulínia-SP	Paulínia	48.252	4º RI de Campinas	Carlos Viacava Agropastoril Limitada - São Jose Agrícola e Pastoral LTDA - CNPJ:00994795/0001-09	Não	NÃO	
Arujá	Avenida Governador Mario Covas Júnior - Bairro do Portão - Arujá-SP	Município de Arujá	60.745	Registro de Imóveis - Municípios Arujá/Igaratá e Santa Isabel	Palmeiras Agro-Pastoril LTDA - CNPJ:14893036/0001-56	Não	SIM	R\$3.621.685,72
Comviva Amanda	Estrada Municipal Umuarama - Monte Mor-SP	Monte Mor	28.804	Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor	Cecília Helena Ferreira da Cunha - CNPJ:023.444.918-72	Não	SIM	R\$3.715.360,36

DocuSign Envelope ID: 819EB1BD-E7BD-4E6F-A098-B86BDAAE7517

Sta Barbara	Rodovia SP 135, Fazenda São Pedro - Santa Barbara do Oeste- SP	Santa Barbara D'Oeste	52.182   52.183   53.278   58.066	Registro de Imóveis de Santa Barbara d'Oeste SP	Bertol Participações LTDA - CNPJ:07513069/0001-68	Não	SIM	R\$3.326.853,38
Nova fronteira	Rodovia Presidente Dutra, Bairro do Piracangagua - Taubaté- SP	Taubaté	130861- 141221	Oficial Registro de Imóveis Taubaté/SP	Taubaté Nova Fronteira LTDA - CNPJ:11365761/0001-63	Não	SIM	R\$6.257.535,67
Itupeva	Via Athenizia Vicentini Tonoli - Itupeva-SP	Itupeva	178.565	1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Coml de PJ de Jundiaí	Alice/Monique e Fernando Kahtalian - CNPJ:134.335.608- 38/112.001.308- 98/147.836.928-07	Não	NÃO	
Joinville	Avenida Kurt Meinert, Bairro Paranaguamirim - Joinville-SC	Joinville	54.635	Registro de Imóvel - Terceira Circunscrição - Joinville SC	Hasa 10 Emp Imob Ltda - CNPJ:39.468.132/0001-88	Não	SIM	R\$1.058.700,89
Paulínia Jambeiro	Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira s/nº - Parque Brasil 500 - Paulínia-SP	Paulínia	35,196	4º RI de Campinas	Maria Lindenberg Gravina - CNPJ:011.805.838-09	Não	NÃO	

**Tabela 2 – Forma de Destinação dos Recursos da Emissão**

Empreendimento Imobiliário	Custo Estimado total de investimento (R\$)	Percentual do Recurso da Emissão Estimado de recursos dos CRI a ser alocado no Empreendimento	Valor Estimado (R\$) a ser alocado no Empreendimento	Uso dos Recursos
Empreendimento Serena Campinas	R\$80.399.431,37	26,64%	37.500.000,00	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Paulínia	R\$65.058.064,21	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Arujá	R\$15.692.287,37	7,10%	10.000.000,00	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Comviva Amanda	R\$29.355.194,97	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Sta Barbara	R\$27.996.144,63	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Nova Fronteira	R\$39.859.160,30	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Itupeva	R\$49.468.419,08	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Joinville	R\$23.276.030,09	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Paulínia Jambeiro	R\$38.815.349,65	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
<b>Total</b>	<b>R\$369.920.081,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>R\$140.766.000,00</b>	

**Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliário (Semestral) – (em R\$ e %)**

Empreendimento Imobiliário	Total por Semestre	Empreendimento Serena Campinas	Empreendimento Paulínia	Empreendimento Anujá	Empreendimento Comitiva Amanda	Empreendimento Sta Barbara	Empreendimento Nova Fronteira	Empreendimento Itupeva	Empreendimento Joinville	Empreendimento Paulínia Jambêiro
2º Semestre/23	R\$ 3.454.668,26	R\$ 3.449.591,29	R\$ 5.076,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1º Semestre/24	R\$ 11.779.960,82	R\$ 10.927.753,90	R\$ 811.180,47	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 41.026,45
2º Semestre/24	R\$ 15.700.732,27	R\$ 13.005.426,25	R\$ 2.384.741,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 45.999,88	R\$ 0,00	R\$ 264.564,46
1º Semestre/25	R\$ 18.679.348,67	R\$ 5.683.135,41	R\$ 6.046.626,94	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.610.185,88	R\$ 0,00	R\$ 309.766,63	R\$ 4.107.984,34	R\$ 921.649,47
2º Semestre/25	R\$ 21.126.568,05	R\$ 2.842.274,07	R\$ 3.973.332,74	R\$ 0,00	R\$ 3.509.604,49	R\$ 3.270.425,68	R\$ 2.166.344,97	R\$ 1.506.405,70	R\$ 2.102.503,34	R\$ 1.755.677,05
1º Semestre/26	R\$ 39.978.835,74	R\$ 1.591.819,08	R\$ 102.755,49	R\$ 4.720.560,11	R\$ 7.500.494,41	R\$ 6.179.404,99	R\$ 6.412.775,47	R\$ 2.188.944,39	R\$ 5.971.665,95	R\$ 5.310.415,86
2º Semestre/26	R\$ 22.542.769,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.156.773,86	R\$ 2.036.412,28	R\$ 2.031.377,83	R\$ 3.584.556,46	R\$ 6.129.181,89	R\$ 804.122,60	R\$ 3.800.342,25
1º Semestre/27	R\$ 5.501.683,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 673.599,62	R\$ 225.400,49	R\$ 170.433,86	R\$ 788.910,84	R\$ 2.498.528,70	R\$ 309.230,51	R\$ 835.579,74
2º Semestre/27	R\$ 1.802.024,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 449.066,41	R\$ 51.802,63	R\$ 61.886,06	R\$ 371.124,55	R\$ 445.478,64	R\$ 28.207,55	R\$ 394.459,00
1º Semestre/28	R\$ 199.408,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 199.408,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2º Semestre/28	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 140.766.000,00</b>	<b>R\$ 37.500.000,00</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 10.000.000,00</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>
<b>% Destinação</b>	<b>100%</b>	<b>26,64%</b>	<b>9,47%</b>	<b>7,10%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS. Os recursos serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens indicadas na Tabela 2 acima. A porcentagem destinada ao respectivo Empreendimento Imobiliário, conforme descrita na Tabela 2, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida no respectivo Empreendimento Imobiliário), independentemente da anuência prévia do Debiturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão

DocuSign Envelope ID: 819EB1BD-E7BD-4E6F-A098-B86BDAAE7517

de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para o Empreendimento Imobiliário. Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou o Termo de Securitização; e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades imobiliárias, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
Janeiro a dezembro de 2020	R\$15.275.337,35
Janeiro a dezembro de 2021	R\$306.350.936,71
Janeiro a dezembro de 2022	R\$74.916.973,07
<b>Total</b>	<b>R\$396.543.247,13</b>

**ANEXO V**  
**MODELO DE RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO**

**À**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte  
CEP 04.534-004– São Paulo, SP  
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Tel.: (21) 3514-0000  
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

**CC**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12  
CEP 01.455-000 – São Paulo, SP  
At.: Flávia Palácios  
Telefone: (11) 4270-0130  
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

**RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

Período de: [•] a [•].

A **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.118.230/0001-52, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.470.664, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Companhia”) em cumprimento ao disposto na Cláusula 4 do “*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*” celebrado pela Companhia (“Escritura de Emissão de Debêntures”), vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª Emissão, em série única, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora “S1” perante a CVM sob o n.º 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”), **DECLARA** que:

(i) os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados pela Companhia, no período de [•] a [•], para a finalidade prevista no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito na tabela abaixo, nos termos dos comprovantes de destinação dos recursos anexos ao presente relatório; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total destinado no semestre</b>									R\$ [•]
<b>Valor total desembolsado à Devedora</b>									R\$ [•]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [•]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [•]

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste relatório terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [•] de 20[•].

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário (a) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora, Conta Pronta ou Conta Centralizadora; (b) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (c) pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (d) pelas Garantias; (e) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos "(a)", "(b)", "(c)" e "(d)" acima; (f) a Conta Pronta; (g) a Conta Arrecadadora; e (h) a Conta Centralizadora, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**");
- (iii) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais, a legalidade e ausência de vícios da operação, além destes terem agido com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência, para assegurar a veracidade, precisão, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*", celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**"), permitindo assim uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) o registro de companhia securitizadora, sob o nº 477 – categoria S1, está atualizado perante a CVM.

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

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

**ANEXO VII**  
**DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*", celebrado em 24 de novembro de 2023 ("Termo de Securitização"), declara à **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 223ª emissão da Securitizadora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52, para fins do artigo 20 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), que lhe foi entregue, por meio eletrônico, para custódia (i) 1 (uma) cópia eletrônica assinada do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 24 de novembro de 2023 ("Escritura de Emissão de CCI"); e (ii) 1 (uma) cópia eletrônica assinada do Termo de Securitização. Ainda, conforme o disposto no Termo de Securitização, a cédula de crédito imobiliário representativa dos créditos imobiliários ("CCI") encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 223ª emissão da Securitizadora, e foi instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

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

*Instituição Custodiante*

**ANEXO VIII**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004  
Cidade / Estado: São Paulo – SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: RG nº 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 223ª (ducentésima vigésima terceira)  
Número de Séries: Série única  
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
Quantidade de CRI: 140.766 (cento e quarenta mil, setecentos e sessenta e seis) CRI  
Espécie: N/A  
Forma: Nominativos e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Agente Fiduciário*

**ANEXO IX**  
**OUTRAS EMISSÕES DE TÍTULOS DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**ATUA**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 380</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 193.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 193000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/09/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 105</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 44</b>
<b>Data de Vencimento: 07/04/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; referência desde o início da operação; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula 6.1.2. - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Ações registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente, bem como a matrícula devidamente averbada; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 44 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 46 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento à CCB, devidamente registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e no RTD Curitiba.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos</b>	

Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pelo Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 106	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 130.131.292,71	<b>Quantidade de ativos:</b> 130
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 11,25% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada em 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Búzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 116	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 262.400.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 262
<b>Data de Vencimento:</b> 04/12/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 10,8% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>
--

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 214	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 23000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/04/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 226	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.535.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30535
<b>Data de Vencimento:</b> 28/03/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b>	
<b>Garantias:</b> Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 228	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.253.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3253
<b>Data de Vencimento:</b> 28/03/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b>	
<b>Garantias:</b> Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 231	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 36.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 36000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos	

incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01, 2021.12 a 2022.05 e 2022.05 a 2022.11. Pendências objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.

**Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 261</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 102840</b>
<b>Data de Vencimento: 25/01/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 268</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 102840</b>
<b>Data de Vencimento: 25/01/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 281</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 22/08/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referente aos anos de 2021 e 2022; - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos Ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures. Período de referência: 09.2020 a 02.2021, 2021.03 a 2021.08, 2021.09 a 2022.02, 2022.03 a 2022.09 e 2022.09 a 2023.03.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 296	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.545.305,47	<b>Quantidade de ativos:</b> 21454
<b>Data de Vencimento:</b> 19/10/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2022; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 347	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 415.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 415000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/07/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022; e - Relatório de Rating da Emissão referente ao 2º e 3º trimestres de 2022.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 355	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20
<b>Data de Vencimento:</b> 26/05/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022; - Cópias de suas demonstrações financeiras da Tabas e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022; - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a março de 2023.
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 364	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 131.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 131500
<b>Data de Vencimento:</b> 28/06/2027	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências consolidadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture e seus respectivos aditamentos devidamente registrados na JUCESP; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2023; - Confirmação do lançamento do Empreendimento Imobiliário; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente aos semestres encerrados em dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022; - Demonstrações financeiras auditadas, bem como os índices financeiros apurados pela devedora e verificados pela Securitizadora, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 365	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/06/2025	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente	

<p>assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021 e em julho de 2022;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado;</li> <li>- Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo;</li> <li>- Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;</li> <li>- Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.</li> </ul>
<p><b>Garantias: (i) Fundo de Despesas.</b></p>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 366	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/06/2025	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021 e em julho de 2022;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado;</li> <li>- Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo;</li> <li>- Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;</li> <li>- Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.</li> </ul>	
<p><b>Garantias: (i) Fundo de Despesas.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 374	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 58.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 58500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2031	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Medição de Obras até março de 2023; - Apuração do Fundo de Despesas, Fundo de Reservas e Fundo de Juros até março de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.</p>	
<p><b>Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária,</b></p>	

**Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 381</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11500</b>
<b>Data de Vencimento: 20/08/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Medição de Obras até março de 2023; - Apuração do Fundo de Despesas, Fundo de Reservas e Fundo de Juros até março de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
<b>Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 386</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8097</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2046</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
<b>Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 415</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35440</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório indicativo de demais projetos contratados, em curso e/ou projetados a serem desenvolvidos acompanhados da declaração assinada por diretor competente atestando a veracidade, suficiência, legalidade e legitimidade das informações prestadas nos relatórios disponibilizados. Ref. período encerrado em setembro de 2022.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 416</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8860</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório indicativo de demais projetos contratados, em curso e/ou projetados a serem desenvolvidos acompanhados da declaração assinada por diretor competente atestando a veracidade, suficiência, legalidade e legitimidade das informações prestadas nos relatórios disponibilizados. Ref. período encerrado em setembro de 2022.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 423</b>	<b>Emissão: 12</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (ii) Aval prestado pelos Avalistas, nos termos das Notas Comerciais e; (ii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 435</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.193.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30193</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2036
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,2% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 445	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.945.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 23945
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2036	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b> 28
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 21/10/2027	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do QMM (115%) pela Securitizadora referente a dezembro de 2022; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguá/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguá/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 127
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.920.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30920
<b>Data de Vencimento:</b> 31/03/2033	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 5</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.589.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27589</b>
<b>Data de Vencimento: 19/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022; - Celebração do instrumento e Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas 93.007; 94.976 e 94.977, no RGI de Indaiatuba/SP; - Cópia do Termo de Liberação feito pela REDFACTOR acerca da R.11 das matrículas de Imóvel alienados fiduciariamente; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em janeiro de 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.606.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15606</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 49.140.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 49140</b>
<b>Data de Vencimento: 24/06/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.

**Garantias:** (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações 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 devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 60000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 12</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 26000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/06/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 20</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 67.435.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 67435</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>CDI + 2,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 37</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.580.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7580</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2037
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,7% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 23
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 70000
<b>Data de Vencimento:</b> 28/07/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras das Garantidoras PJ (ASTN PARTICIPAÇÕES e SEI CAYOWAA LTDA) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Balancete Trimestral da Devedora (SEI INCORPORAÇÃO S.A) referente ao 4º trimestre de 2022; - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (1); - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (2); - Atos Societários da Devedora e das Garantidoras devidamente registrado perante a Junta Comercial; - Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais estipulando a Murzim como Fiadora; - ACS (Murzim) arquivada perante a JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, no respectivo RGI competente; - Registro da Cessão Fiduciária, no respectivo RGI competente.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestado por ANTONIO SETIN e SEI CAYOWAA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do imóvel da matrícula 134.024 do 2º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Participações nas Sociedades: (a) Murzim SP Empreendimento Imobiliário Ltda; e (b) SEI Cayowaa Empreendimento Imobiliário Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades; (v) Fundo de Despesa; e (vi) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 17
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 71.846.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 71846
<b>Data de Vencimento:</b> 16/07/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º T de 2022; - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq	

SA e Tradimaq LTDA referente ao ano exercício de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022.
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 6</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<p><b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (vi) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(viii) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos</b></p>	

de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 36</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração anual da Cedente visando demonstrar o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão referente ao ano de 2022; - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea; - Comprovação do registro da garantia nas matrículas alvo da Alienação Fiduciária de Imóvel nos respectivos RGIs.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel; e (iii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 19</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 88.322.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 88322</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.</b>	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) <b>Garantia CDHU:</b> Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo ? CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo ? CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) <b>Garantia CPP:</b> Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias ? CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) <b>Fundo de Reserva;</b> (iv) <b>Fiança 01</b> prestada por Canopus Holding; e (v) <b>Fiança 02</b> prestada por Canopus Holding.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 28
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 73.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 73000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/12/2045	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do QMM (115%) pela Securitizadora referente a dezembro de 2022; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação.</b> (ii) <b>Alienação Fiduciária de Equipamentos;</b> (iii) <b>Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A;</b> (iv) <b>Fundo de Despesas;</b> (v) <b>Fundo de Liquidez;</b> e (vi) <b>Fundo de Juros.</b>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 47

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 33.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 33000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a abril de 2023; - Relatório gerencial dos shoppings contendo a verificação dos Índices de Cobertura referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) <b>Cessão Fiduciária:</b> a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) <b>Alienação Fiduciária de Quotas:</b> alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) <b>Fiança</b> prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) <b>Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 64
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 63.696.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 63696
<b>Data de Vencimento:</b> 23/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m <sup>2</sup> (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) <b>Cessão Fiduciária de:</b> (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 48</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 61000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 34</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 31/08/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) devidamente auditadas e acompanhadas do relatório de administração referente ao exercício social findo em 2022; - Renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório definitivo de Rating; - 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais registro nos RTD AL e RTD SP; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR; - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registro nos RTD AL; RTD Londrina/PR e RTD SP.	

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da SANEMA ? SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA; (ii) Cessão Fiduciária, fração de 76,02% (setenta e seis inteiros e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato de Locação CASAL; e (iii) Fiança prestada por CONASA INFRAESTRUTURA S.A.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 57</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 67000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2º semestre de 2022; - Cópia da AF de Equipamentos, devidamente registrado nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária. (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 59</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7500</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão no RTD de Aparecida de Goiana-GO; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (i) 282.505 registrado no Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Aparecida de Goiana/GO e as 11.670, 11.671, 11.672, 11.673, 11.674 e 11.675 registrado na Serventia de Registro de Imóveis da Comarca de Senador Canedo/GO; e (ii) Fiança prestada por: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 71</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/09/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato da Escritura de Debênture registrada nos RTD Competentes; - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Cia contendo a OPEA como debenturista; - Contrato de Cessão Fiduciária registrados RTD Competentes; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a Opea como única debenturista; - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora (Toex) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano de 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO e ALMIR JORGE BOMBONATTO; e (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 60</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 43.790.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 43790</b>
<b>Data de Vencimento: 29/09/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao período de Setembro de 2022 à Março de 2023; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco	

Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.
<b>Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.164.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17164</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Arquivamento da ACS da Sociedades na comeptente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 13000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/08/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Devedora; (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora</b>	

constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R\$ 50.000,00.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 52</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 62</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12250</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 21400</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 21/10/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Laudo de Avaliação Inicial dos Imóveis Garantia; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 79
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 83.065.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 83065
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da ata da RCA da Devedora na JUCEMAT; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 77
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 90.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/04/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval prestador por: EDOARDO GIACOMO TONOLLI; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato; e (iv) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva	

deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 52</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 42.850.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 42850</b>
<b>Data de Vencimento: 16/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 81</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.143.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32143</b>
<b>Data de Vencimento: 29/11/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 14625</b>
<b>Data de Vencimento: 25/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente	

RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.

**Garantias:** (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 790.865.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 790865</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 84</b>

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 33.400.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 33400
<b>Data de Vencimento:</b> 17/12/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 85
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022 a março de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Foco Engenharia referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação da Securitizadora da Razão de Garantia 1 referente ao meses de dezembro de 2022 a março de 2023; - Verificação da Securitizadora da Razão de Garantia 2 referente ao meses de dezembro de 2022 a março de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pelo Sr. Paulo Roberto da Silva Cunha e pela Foco Engenharia e Consultoria Empresarial S.A. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 97
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 60000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 114
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 19.250.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 19250
<b>Data de Vencimento:</b> 18/12/2023	

<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.</b>
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias reais ou pessoais sobre os CRI.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 58</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/11/2032	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) a Cessão Fiduciária, (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Obras e (vi) o Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 63</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 265.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 265000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/01/2028	
<b>Taxa de Juros: 104% do CDI.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 86</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/12/2032	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Lagoa Santa/MG; - Demonstrações Financeiras das Sociedades cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Lagoa Santa/MG; - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição referente ao 1º trimestre de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direito creditórios titulastes da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de	

**Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI)  
Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 69</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente ao ano de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Alteração do Contrato Social da JFL Lorena e da Baltimore na JUCESP constando a Alienação Fiduciária de Quotas; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes.	
<b>Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN., CAROLINA BURG TERPINS., (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 88</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 52500</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios (v) Fundo de Reserva:</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 108
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 129.520.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 129520
<b>Data de Vencimento:</b> 14/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 105
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/10/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) Cessão Fiduciária: é a outorga, em caráter irrevogável e irretroatável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) Fiança: prestada por JORGE FELIPE LEMANN.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 102
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterá	

recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 93</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Atualização anual do Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura da cessão fiduciária referente ao mês de março de 2023.	
<b>Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA , CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 101</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 42.634.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 42634</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) MULTITRANS LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA, (ii) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (iii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações</b>	

pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 110</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 43.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 43250</b>
<b>Data de Vencimento: 24/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora e das Garantidoras referente ao exercício social encerrado em 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pela Epsom Incorporação LTDA, Epsom Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epsom Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matrícula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 94</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.450.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8450</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiaadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 43</b>

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 53.300.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 53300
<b>Data de Vencimento:</b> 31/12/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretroatável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretroatável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretroatável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície</p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 109
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.687.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30687
<b>Data de Vencimento:</b> 28/01/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias: (I) Aval: Como avalista: Helbor e Toledo Ferrar (II) Alienação Fiduciária de Participações:</b> Foi atribuído o valor de R\$ 23.311.500,00 às Participações objeto da AFP (III) <b>Fundo de despesas:</b> Como fundo de despesa foi constituído o valor de R\$ 140.116,88 (IV) <b>Fundo de reserva:</b> Como fundo de reserva foi constituído o valor de R\$ 1.268.519,17

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 103</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.291.000,00	<b>Quantidade de ativos: 40291</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 12/05/2031	
<b>Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 11000</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 30/12/2025	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 121</b>

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 29.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 29200
<b>Data de Vencimento:</b> 22/01/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES &amp; CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matrícula 42,170 e 42,171, registrado no 13º RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1º RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4º RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplimento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.</p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 89
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 53.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 53000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/01/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2º registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros originados de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças que será os respectivos compradores das unidades autônomas (IV) Aval: Como avalista: ALOHA CONSTRUTORA &amp; INCORPORADORA LTDA, OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA, ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA</p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 113
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 53.402.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 53402

<b>Data de Vencimento:</b> 12/08/2037
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,63% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (I) Regime fiduciário e o Patrimônio Separado: Sobre (i) os créditos imobiliários 1 representados integralmente pela CCI Locação 1, (ii) os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, (iii) os Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3 e (iv) pela Conta Centralizadora

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 123
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/06/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciárias transferem a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciárias transferem sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, (V) Fundo de Liquidez: Mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das parcelas de Remuneração e amortização obrigatória mensal, (VI) Fundo de reserva: Mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 131
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 193.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 193000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de	

usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia nº 439847-3, mantida na agência nº 0001 do Banco Centralizador

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 131</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 107000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia nº 439847-3, mantida na agência nº 0001 do Banco Centralizador</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 134</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 314.869.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 314869</b>
<b>Data de Vencimento: 17/03/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciárias, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1º cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 98</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.625.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25625</b>
<b>Data de Vencimento: 25/02/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

**Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 137</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2040</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Como fiador: FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MATARAZZO ? MULTIESTRATÉGIA (II) Cessão Fiduciária: (i) A totalidade dos direitos creditórios decorrente do contrato entre a fiduciante e o Banco Bradesco S.A, (ii) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, (iii) a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios futuros decorrentes da exploração do subcondimento Mall e do subcondimento estacionamento, (iv) o eventual sobejo da excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e (v) a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no anexo II do contrato de alienação fiduciária de imóveis (IV) Fundo de reserva (V) Fundo de Obra (VI) Fundo de Liquidez (VII) Fundo de Despesa</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 187.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 187500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 25</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária de Quota:</b>	

Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE ? SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios, recursos e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciárias e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 133</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/05/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 118</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27500</b>
<b>Data de Vencimento: 07/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80%</b>	

do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciárias que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 138</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 136</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 161.233.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 161233</b>
<b>Data de Vencimento: 06/04/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula nº 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 153</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 305000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e</b>	

econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 148</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.925.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11925</b>
<b>Data de Vencimento: 22/08/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: Lourenço José Thomasi, Clovis Lapastina Camargo, Foca Real Estate Participações LTDA, Lotho I Participações LTDA. e Terrazul CJ SPE Ltda; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas listas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, que representa 100% do Capital Social da Fiduciária, incluindo todos os proveitos, valores, bonificações bem como qualquer bem que a Quota por ventura vire; (III) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos Créditos presentes de titularidade da Terrazul oriundo dos contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis; (iv) Fundo de despesas; (V) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 158</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 todas registrados no Serviço de Registros de Imóveis da Comarca de Mauá/SP (II) Cessão Fiduciária: Cede a propriedade fiduciária presente e futura, principal ou acessória que seja detidos pela fiduciária, oriundo dos contratos de Locação GLP Judiaí III ou qualquer outro contrato, acordo ou instrumento e 50% dos Direitos Creditórios CD Mauá, presente e futuros. (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Despesa;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 41</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 68.849.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 68849</b>
<b>Data de Vencimento: 19/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

**Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:** Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; **(II) Alienação Fiduciária de Participação:** Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; **(III) Cessão Fiduciária:** Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. **(IV) Fiança:** Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinato **(V) Fundo de Despesa;** **(VI) Fundo de Reserva;** **(VII) Fundo de Juros;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 157</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,8894% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança:</b> Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: <b>FABIANA LOPES DE QUEIROZ, FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ, AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA, e AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;</b> <b>(II) Alienação Fiduciária de Quotas:</b> Alienam fiduciariamente as 10 mil quotas de titularidades dos fiduciantes e que representa 100% do Capital Social da empresa, bem como todos os frutos, valores, rendimentos e benefícios que sejam derivadas das Quotas alienadas; <b>(III) Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> Aliena fiduciariamente os imóveis de propriedade da alienante sendo eles a Fazenda Humbergema, objeto da matrícula nº 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula nº 24.377 e nº 1.127 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG; <b>(IV) Cessão Fiduciária:</b> Cede fiduciariamente a posse e o domínio da Conta Vinculante nº 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 120</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 250000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança:</b> Prestada pelos fiadores, sendo eles: <b>HATAKE LTDA e SERGIO MAEOKA.</b> <b>(II) Cessão Fiduciária:</b> Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios decorrente das transações de venda de produtos e serviços efetuados por meio de cartões de crédito e débito nos estabelecimentos listados no Anexo I, tabela A do Contrato de Cessão Fiduciária bem como todos os recursos depositados nas contas correntes de nº 66141-2, 66267-5 e 66266-7 todas na agência 8541 no Banco Itaú Unibanco e de titularidade das cedentes.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 142
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 658.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 658000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 98% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 165
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/06/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 8,2% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária: A ser constituída; (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 151
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/06/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como todas as melhorias que sejam oriundas desses imóveis. (III) Coobrigação	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 156
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 59.290.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 59290
<b>Data de Vencimento:</b> 24/06/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 9,5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIO CASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórios decorrente da comercialização das Unidades em	

estoque descritas no Anexo I, b; (V) Fundo de Obras (VI) Fundo de Despesa (VII) Fundo Reserva

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 160</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 164</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 80000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de nº 702984-0 mantida na agência nº 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente nº 702983-2 do Banco Depositário;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 166</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 48.188.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 48188</b>
<b>Data de Vencimento: 30/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

**Garantias: (I) Alienação de Lote: A ser constituída (II) Fundo de Reserva;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 172</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.697.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51697</b>
<b>Data de Vencimento: 14/06/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: NAO COLOCADA</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 168</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 58.068.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 58068</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóvel de matrícula nº 1427, registrado no Registro de Imóveis da 4 Circunscrição, o imóvel de matrícula nº 32.526 registrado no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André e o imóvel de matrícula nº 86.426, registrado no 11º cartório de registro de imóveis de São Paulo; (IV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 167</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 84.913.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 84913</b>
<b>Data de Vencimento: 17/06/2041</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Cede em garantia os imóveis de matrículas nº 36.589, 24.287 e 14.225 registrados respectivamente no 5º cartório de Registro de Imóveis de SP, no 1º cartório de Registro de Imóveis de SP e no 3 cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1º e 2º leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;</b>	

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 149</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 19.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 19000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/06/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena a totalidade das Quotas, que representa 100% do Capital Social, da LG I e da LOG Energia; (II) Alienação Fiduciária de Equipamento: Aliena fiduciariamente o maquinário descrito no Anexo 2.1 dos contratos de Alienação Fiduciária de Estoque (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos Créditos, Recebíveis e Direitos de titularidade da Fiduciante. que seja decorrente da operação da Usina de Energia Solar, cede a Conta Vinculada, a totalidade dos recebíveis, créditos ou valores oriundos dos direitos da Grafeno em relação a Conta Vinculada; (IV) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: pela SPE Leme e pela LG I;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 96</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51500</b>
<b>Data de Vencimento: 29/02/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos Fiadores assim definidos na Escritura de Emissão; (II) Alienação Fiduciária de participações: Aliena 100% das quotas da UFV 5, 9 e 11 que vão representar 1000 quotas da UFV 5, 1000 quotas da UFV 9 e 940 quotas da UFV 11 de titularidade da TMXV, bem como 100 das participações da UFV 11 de titularidade e do Sr. Luis Alexandre e do Sr. José Augusto (III) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações de titularidade dos acionistas, bem como a totalidade de direitos e valores que sejam oriundas as ações oneradas ou novas ações; (IV) Alienação Fiduciária de equipamento: Aliena fiduciariamente os equipamentos descritos no Anexo II dos Contratos de Alienação Fiduciária de Equipamentos de propriedade da UFV 5, UFV 9 e UFV 11; (V)</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 147</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 38.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 38400</b>
<b>Data de Vencimento: 13/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Fiança: Prestada pelo Fiador, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (IV) Seguro: A ser constituída;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 170</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 31/05/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: NAO COLOCADA</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do documento: Aliena Fiduciariamente os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do documento: cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização dos Lotes do Empreendimento indicados no Anexo I, além disso cede os Direitos Creditórios que seja oriundo do sobejo dos Lotes especificados no Anexo A do contratos de Alienação Fiduciária e cede ainda todos os rendimentos que estejam ligados a venda dos Lotes objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 161</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 119.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 119000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles definidos como fiadores na Escritura de Emissão; (II) Alienação Fiduciária de Participações: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão fiduciária;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 173</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 609.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 609600</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 98% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 162
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75000
<b>Data de Vencimento:</b> 12/07/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente: Cede fiduciariamente 800.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da ENNE, que vão representar 100% da totalidade das quotas; 200.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da Sr. Cesar Federmann, que vão representar 100% das quotas e todos os valores que forem associados ou oriundos das quotas alienadas; (II) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos rendimentos oriundos as exploração do imóvel de matrícula nº 67.462, registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernado do Campo/SP; (III) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Cesar Augusto Federmann e ENNE Engenharia de Negócios Ltda;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 145
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.300.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 21300
<b>Data de Vencimento:</b> 26/01/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 4,2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefer e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 183
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/07/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Cessão Fiduciária: Cede os direitos creditórios que são de titularidade da cedente oriundos do Compromisso de Venda e Compra correspondente a 63,20% da parcela habiti-se ajustada, perfazendo uma valor de 104.521.000 milhões de reais; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: WT PARTICIPAÇÕES LTDA;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 150</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 08/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 187</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 67.357.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 67357</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI e os Créditos Imobiliários não contarão com nenhum tipo de garantia.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 54</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/02/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., MARCELO LOMONACO YAZAKI e HENRIQUE TEIXEIRA DE GERONI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula nº 39.252 ? 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas de 100% (cem por cento) das Quotas detidas pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. representativas do capital social da VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado com a VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 163</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 135.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 135000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/09/2030</b>	

<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrados com a (a) PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A, (b) MOBITRANS ADMINISTRAÇÃO, ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., (c) CMP Empreendimentos Imobiliários Ltda., (d) RENTAL EXPRESS TRANSPORTES E SERVIÇOS S.A., e (e) TITANIUM ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 191
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 65.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 65000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/12/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pelas Fiadoras, quais sejam as SPE 1 e SPE 2, conforme definidas no Termo de Securitização; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Sociedades e representativas de seu capital social, de titularidade da ATHON DESENVOLVIMENTO S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, quais sejam Tracker (Seguidor Solar ? horizontal mono-eixo - aço corten) e Módulo/Inversor (BiHiKu6-BIFACIAL MONO PERC-CS6W-535 / CSI-125K-T600), conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 178
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/09/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 199</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de propriedade da Devedora, com matrícula nº 20.496 do Registro de Imóveis de Campo Novo do Parecis-MT; (ii) Aval prestado por ADMINISTRADORA DE BENS BWP LTDA., CONSTRUART LTDA., LEANDRO ESTEVES WESTPHAL, NELSON PELLE JUNIOR e RAFAEL DE CASTRO BALIZARDO; (iii) Fiança;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 204</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10387</b>
<b>Data de Vencimento: 29/04/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote; (ii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 211</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 196.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 196000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6079% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pelas Fiadoras.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 192</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval prestado no âmbito das Notas Comerciais, (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis e; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 214</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 81000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações; e (ii) Cessões Fiduciárias; outorgadas em favor da Securitizadora;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 203</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 180000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,1477% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.330.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 21330</b>
<b>Data de Vencimento: 27/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.734.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1734</b>
<b>Data de Vencimento: 22/06/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.</b>	

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 45.590.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 45590</b>
<b>Data de Vencimento: 24/06/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.</p>	
<p><b>Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações 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</b></p>	

do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;	
<b>Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 37</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.650.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3650</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.	

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 20</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 291.029.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 291029</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.</b>	
<b>IPCA + 8,7743% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 127</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.730.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7730</b>
<b>Data de Vencimento: 30/04/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.</b>	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17163</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Arquivamento da ACS da Sociedades na comeptente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.</p>
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.</p>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 62</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6200</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.</p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3600</b>
<b>Data de Vencimento: 21/10/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: ANBID + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Laudo de Avaliação Inicial dos Imóveis Garantia; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas.</p>
<p><b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .</p>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 14625</b>
<b>Data de Vencimento: 25/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta</p>	

da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 331.431.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 331431</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 84</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 91.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 91600</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 63</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 185000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	

<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 88
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 52.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 52500
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios (v) Fundo de Reserva:	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 94
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 0
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 103
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.291.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40291
<b>Data de Vencimento:</b> 12/04/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 121</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 29.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 29200</b>
<b>Data de Vencimento: 24/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES &amp; CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matrícula 42,170 e 42,171, registrado no 13º RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1º RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4º RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 134</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 297.233.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 297233</b>
<b>Data de Vencimento: 17/03/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciárias, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedades de matrículas de nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1º cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 42.478.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 42478</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 118</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17500</b>
<b>Data de Vencimento: 07/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as</b>	

fiduciárias que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 153</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 60000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 41</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.151.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30151</b>
<b>Data de Vencimento: 19/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 114</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 19.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 19250</b>
<b>Data de Vencimento: 18/12/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.</b>	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias reais ou pessoais sobre os CRI.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 142
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 341.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 341000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/06/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 99% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 160
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 164
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/06/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 10% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de nº 702984-0 mantida na agência nº 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente nº 702983-2 do Banco Depositário;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 166</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.047.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 12047</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Alienação de Lote: A ser constituída (II) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 168</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 54.237.000,00	<b>Quantidade de ativos: 54237</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2043</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóvel de matrícula nº 1427, registrado no Registro de Imóveis da 4 Circunscrição, o imóvel de matrícula nº 32.526 registrado no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André e o imóvel de matrícula nº 86.426, registrado no 11º cartório de registro de imóveis de São Paulo; (iv) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 167</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.558.000,00	<b>Quantidade de ativos: 21558</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2043</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,7121% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Cede em garantia os imóveis de matrículas nº 36.589, 24.287 e 14.225 registrados respectivamente no 5º cartório de Registro de Imóveis de SP, no 1º cartório de Registro de Imóveis de SP e no 3º cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1º e 2º leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 161</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 510000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiador: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles definidos como fiadores na Escritura de Emissão; (II) Alienação Fiduciária de Participações: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão fiduciária;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 21400</b>
<b>Data de Vencimento: 26/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izepler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 173</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 256.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 256200</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 99% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 187</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 72.481.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 72481</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI e os Créditos Imobiliários não contarão com nenhum tipo de garantia.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 178</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 204</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.389.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10389</b>
<b>Data de Vencimento: 31/05/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote; (ii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 192</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval prestado no âmbito das Notas Comerciais, (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis e; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 214</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aliações Fiduciárias de Ações; e (ii) Cessões Fiduciárias; outorgadas em favor da Securitizadora;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/11/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1; (iii) Alienação Fiduciária Terreno; (iv) Alienação Fiduciária Unidades; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.670.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5670</b>
<b>Data de Vencimento: 27/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: ANBID + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17270</b>
<b>Data de Vencimento: 24/06/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.

**Garantias:** (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações 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 devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17163</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Arquivamento da ACS da Sociedades na comeptente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.</p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 62</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.450.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5450</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2031</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R\$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.</p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
---

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 14625</b>
<b>Data de Vencimento: 25/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.</p>	
<p><b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 39.675.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 392675</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2037</b>	

<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 11
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.076.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5076
<b>Data de Vencimento:</b> 22/05/2042	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 63
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/01/2028	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 94
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 0
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2032	
<b>Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 145.022.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 145022</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 153</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 28000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e</b>	

econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.</b>	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 173</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 404.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 404500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 187</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 186.132.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 186132</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,7045% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI e os Créditos Imobiliários não contarão com nenhum tipo de garantia.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 178</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 204
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.387.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10387
<b>Data de Vencimento:</b> 31/07/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CR	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> ANBID + 1,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 66
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 146.250.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14625
<b>Data de Vencimento:</b> 25/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	

**Garantias:** (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 564.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 564</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>Ativo: CRI</b>

<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 94
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 0
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança - prestada por: <b>FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes;</b> (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 91
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.571.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5571
<b>Data de Vencimento:</b> 30/12/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança: Como fiadores (i) <b>ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN</b> e (ii) <b>SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 153
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 44.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 44000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/04/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: <b>Patriani Holding e Valter Patriani;</b> (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e	

econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 173</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 529.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 529700</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,0756% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 187</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 381.186.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 381186</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 12,5337% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI e os Créditos Imobiliários não contarão com nenhum tipo de garantia.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 204</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10387</b>
<b>Data de Vencimento: 28/02/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote; (ii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

**Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.317.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7317</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	

<b>Série:</b> 6	<b>Emissão:</b> 11
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 813.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 813
<b>Data de Vencimento:</b> 22/05/2042	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 15% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 7	<b>Emissão:</b> 11
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.970.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3970
<b>Data de Vencimento:</b> 22/05/2042	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 8	<b>Emissão:</b> 11
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 441.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 441
<b>Data de Vencimento:</b> 22/05/2042	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 15% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias	

que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
Série: 20	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.536.000,00	Quantidade de ativos: 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3348% a.a. na base 252. IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 96.500.000,00	Quantidade de ativos: 96500
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
Série: 432	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 433</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 434</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 447</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/03/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 451</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 342000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2040</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>IPCA + 9,3% a.a. na base 252.</b>	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Reserva de Parcelas; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 477	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 77.190.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 77190
<b>Data de Vencimento:</b> 18/02/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Balancete semestral referente ao 1º Semestre de 2022 da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 479	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 482	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12500
<b>Data de Vencimento:</b> 08/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 486</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 495</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.650.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32650</b>
<b>Data de Vencimento: 12/05/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 513</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 514</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 515</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 516</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 517</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 518</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 519</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 520</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 521</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 522</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 523</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 524</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 525</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 545</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: US\$ 173.580.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 173580</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2040</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Reserva de Parcelas; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

<b>Emissora:</b> Planeta Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.302.107,20	<b>Quantidade de ativos:</b> 90
<b>Data de Vencimento:</b> 10/10/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 12% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro a dezembro de 2022 e abril de 2023; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.	

<b>Emissora:</b> PLANETA SECURITIZADORA SA	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 170	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.750.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14750
<b>Data de Vencimento:</b> 27/08/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022 e abril de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e ao segundo semestre de 2022; - Demonstrações financeiras do patrimônio separado referente ao ano de 2022. - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV 14) - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV 14); - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios	

contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV GF); - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV GF); - Contrato Social Consolidado da UFV 14.

**Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: Debênture</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 525000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<p><b>Garantias: (I) Hipoteca: Hipoteca de Terceiro e Quarto Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas: Matrícula 26.235: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; Matrícula 26.241: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; Matrícula 26.294: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.325: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.326: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; Matrícula 26.383: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.396: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.398: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; Matrícula 26.438: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: Debênture</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 393.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 393200</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<p><b>Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau: Será constituída hipoteca de primeiro grau em fase dos imóveis localizados nas cidades (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matrícula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande.</b></p>	

**Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.**

<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 13</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 460800</b>
<b>Data de Vencimento: 24/06/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro a abril de 2023.	
<b>Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.</b>	

<b>Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 274.862.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 274862</b>
<b>Data de Vencimento: 11/08/2020</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.</b>	

<b>Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 46.888.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 46888</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.</b>	

<b>Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.616.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1616</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

<p><b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.</p>
<p><b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.</p>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 15</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 80000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório comprovando a utilização dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures nos termos do modelo constante do Anexo IV e acompanhado dos arquivos XML das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório referente ao 2º semestre de 2022; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3º Trimestre de 2022; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1º Trimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.</p>	
<p><b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO EUTIQUIANO PARTICIPAÇÕES S.A.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.</p>	
<p><b>Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos</b></p>	

creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.</p> <p><b>Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.</b></p>
---

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.</p> <p><b>Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 6</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 87500</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.</p> <p><b>Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/02/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022. Observações: O Grupo Geneseas, composto pela devedora, garantidora e demais empresas do grupo distribuíram em 26/09/2022 pedido de recuperação judicial na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP sob o nº 1104305-43.2022.8.26.0100. O pedido inicial de recuperação judicial foi deferido, e está em tramite judicial padrão, tendo sido indicado como Administradores Judiciais a empresa Alvarez &amp; Marsal Administração Judicial LTDA.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 21</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/12/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp. - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n ° 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.

**Garantias:** (i) **Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO;** (ii) **Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora;** (iii) **Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 22</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/12/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n ° 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023.	

**Garantias:** (i) Aval, prestado por: **AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO;** (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobrejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: **41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e **31.451 e 31.452** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 24</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada por: <b>ROBERTO TONIETTO;</b> (ii) Aval prestador por: <b>IDIOMAR ZANELLA;</b> e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina	

Termoelétrica; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP.
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 33</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoelétrica; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 34</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoelétrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis,	

referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP; - Termo de Quitação Integral do Crédito do Banco da Amazônia decorrente da (i) CCB 095-20/5026-9 e da (ii) CCB 095-21/5031-0.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 38</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres; - Confirmação de início das operações da Usina Termoelétrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP; - Termo de Quitação Integral do Crédito do Banco da Amazônia decorrente da (i) CCB 095-20/5026-9 e da (ii) CCB 095-21/5031-0.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 39</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11000</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 27/03/2029
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 7,9% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente a abril de 2023; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022 ; - Confirmação de início das operações da Usina Termoeletrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Termo de Quitação Integral do Crédito do Banco da Amazônia decorrente da (i) CCB 095-20/5026-9 e da (ii) CCB 095-21/5031-0; - Registro 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no (i) RTD São João da Baliza/RO; e (ii) RTD SP.
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 41
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 08/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios do 2ºT de 2022; - Relatório da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022; - Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20%) do meses de julho e agosto de 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária, direitos creditórios oriundos de compra e venda de gado, aves, suínos e leite, bem como todos os produtos e subprodutos comercializados pela Emitente oriundos da produção de tais gado, aves, suínos e leite, devidos por seus clientes, representados pela totalidade dos boletos de cobrança emitidos, a qualquer tempo, pela Emitente, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora; (ii) Penhor Agrícola de 1º (primeiro) grau, livre de concorrência de terceiros e de quaisquer Ônus, sobre 6.666.660 (seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta) quilogramas de milho, da safra 2022/2023, devidamente armazenado no silo localizado no imóvel de matrícula nº 20.909, junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela, Estado do	

Rio Grande do Sul, existentes e futuros; e (iii) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer e Sr. Euclides Andrade.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 36</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 40</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 50</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.</b>	
<b>Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A; (iii) Cessão Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.	
<b>Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 45</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes.	
<b>Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
---

<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 49</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 56</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 166.650.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 166650</b>
<b>Data de Vencimento: 19/10/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá representar um valor igual ou superior a R\$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (?Contratos Cedidos?), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (?Recursos Depositados?), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (?Recursos em Investimentos Permitidos?).</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 46</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá ser no mínimo 100% do somatório dos Valores Nominais das Notas Comerciais não garantidas por Aliações Fiduciárias de Imóveis referente aos meses de janeiro de 2023 a abril de 2023.	

**Garantias:** (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO WHITAKER CORREA DE ARRUDA, DANIELA CORRÊA DE ARRUDA SILVEIRA e AGROPECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, considerando as respectivas outorgas maritais.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 63</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 60000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (?Contratos Cedidos?), (?Recursos Depositados?), (?Recursos em Investimentos Permitidos?) e (?Sobejo?), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 64</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 52250</b>
<b>Data de Vencimento: 07/12/2028</b>	

<b>Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Fluxo Mensal Mínimo, devendo ser igual ou superior a 10% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas, referente às movimentações do mês anterior a verificação referente aos meses de janeiro de 2023 a abril de 2023; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Verificação dos Índices Financeiros pelo Devedora referente ao 2º semestre de 2022.	
<b>Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 69</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 31.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 31700</b>
<b>Data de Vencimento: 22/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 60</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7,44% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Aval: Como avalista ABBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, (ii) ARTHUR VALENTE MIRANDA DOS SANTOS, (iii) HUGO VALENTE MIRANDA DOS SANTOS e (iv)</b>	

**LUIZA MIRANDA DOS SANTOS (II) Cessão Fiduciária:** a Cedente, de forma irrevogável e irretroatável, cede fiduciariamente à Securitizadora propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer direitos creditórios, ativos financeiros e valores mobiliários, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente, oriundos dos Recebíveis decorrentes das operações de Comercialização de Produtos (III) **Fundo de Reserva:** recursos advindos do pagamento dos Recebíveis Cedidos em Garantia.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 71</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 45000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/11/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano exercício de 2022; - Constituição da Hipoteca com registro nos competentes RGI;	
<b>Garantias:</b> (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 72</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente	
<b>Garantias:</b> (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 59</b>

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 42.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 42000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/04/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
<b>Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada</b>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 67
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 14/12/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.	
<b>Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i) R\$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R\$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos)</b>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 65
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 74
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 27000

<b>Data de Vencimento:</b> 17/12/2027
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 78
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/02/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 79
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/02/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Como avalista: TRADECORP DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 83
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.328.019.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1328019
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 102% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Regime Fiduciário e Patrimônio separado	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 70
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 87
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.734.783.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1734783
<b>Data de Vencimento:</b> 05/07/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 101% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 85
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 35.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 35000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/05/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Ações: A ser estabelecida (III) Fundo de Reserva;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 76
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/03/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.; (II) Alienação Fiduciária: A ser constituída;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 92

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.025.100.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1025100
<b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> 109% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 98
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 09/07/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária a ser constituída; (II) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 93
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/01/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Emilio Mario Fabri Rietmann, Manoel Carnaúba Cortez e a Impacto Bioenergia Participações Ltda; (II) Cessão Fiduciária: Cede a fiduciária dos Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos recebidos pela emissora, bem como os títulos, valores e recebíveis oriundo das aplicações financeiras autorizadas;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 106
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 709.800.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 709800000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> 109% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 97
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 18/08/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Prestado pelas Devedoras Solidárias, sendo elas: MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE, STELA FALCÃO TOLEDO DE ALBUQUERQUE, LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE e JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel rural de matrícula 5.988 do cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa/BH	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 113
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 98.740.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 98740
<b>Data de Vencimento:</b> 17/10/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ nº 29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A. atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 115
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 42.143.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 42143
<b>Data de Vencimento:</b> 30/05/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas PF (Arthur, o Hugo, a Luiza e o Eurípedes) e pelos Avalistas PJ (JOB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 09.094.201/0001-70, AHL DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ nº 04.469.502/0001-17, VERDELOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES S.A., inscrita no CNPJ nº 13.932.870/0001-40, SOLOTEK INDÚSTRIA DE ADUBOS E FERTILIZANTES S.A., inscrita no CNPJ nº 22.095.254/0001-73); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - registrado sobre os Imóveis: (a) matrícula nº 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e	

Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sobrejo - foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão, dos Imóveis (a) matrícula nº 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 218</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 656.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 656700</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: 107% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 112</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/10/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária dos direitos creditórios de titularidade da Cedente decorrentes dos contratos descritos e caracterizados Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel - a Devedora alienou fiduciariamente o imóvel registrado na Matrícula nº 038646.2.0010008-56 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de Minas Gerais, denominado Fazenda Samburá; NIRF: 1.531.312-3; CCIR: 950.084.669.121-4; CAR: MG - 3164308 - F8B8.49ED.08A8.492C.840B.89AD.EDFC.66A8; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento - Alienação Fiduciária das cotas no SUNO AGRO ? FIAGRO-IMOBILIÁRIO, em valor equivalente R\$ 48.000.000,00; (iv) Aval - prestado por JOÃO RUIZ LOURENÇO; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO; NATHALIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 110</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51500</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) CSG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.897/0001-94, (b) GIOVANI SACCARDO CLEMENTE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.660.258/0001-52, (c) 3G PARTICIPAÇÕES LTDA., (d) GIORDANI SACCARDO CLEMENTE, (e) GERUSA SACCARDO CLEMENTE, (f) BERENICE ROCHA SACCARDO, e (g) VANDIR CLEMENTE. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula nº 11.030 do Registro de Imóveis de Cristalina, Estado de Goiás e sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.287 do Registro de Imóveis de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 24</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 09/03/2028	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 40</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 127.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 44000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2026	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO	

LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 56</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.050.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17050</b>
<b>Data de Vencimento: 18/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,9854% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá representar um valor igual ou superior a R\$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (?Contratos Cedidos?), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a</b>	

Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (?Recursos Depositados?), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (?Recursos em Investimentos Permitidos?).

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 59</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
<b>Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 74</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 83
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 171.981.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 171981
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Regime Fiduciário e Patrimônio separado	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 87
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 265.217.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 265217
<b>Data de Vencimento:</b> 05/07/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 12,0575% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 92
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 324.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 324000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 98
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 09/07/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

**Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária a ser constituída; (II) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 405.900.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 405900</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 113</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.260.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51260</b>
<b>Data de Vencimento: 17/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11,6971% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ nº29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 218</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 149.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 149100</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 40</b>

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 32.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 32000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 59
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 6.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 6000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/04/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 120% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
<b>Garantias:</b> (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 92
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.336.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1336200
<b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,4338% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.
---

<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 98</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/07/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária a ser constituída; (II) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 701.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 701700</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 6,3179% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 218</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 346.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 346200</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 6,7566% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 59</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
<b>Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente</b>	

**Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 92</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 814.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 814800</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.682.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1682700</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11,964% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 218</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 848.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 848100</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 12,566% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 32</b>	<b>Emissão: 32</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/12/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia referente a abril de 2023; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n ° 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - AF de Imóveis (03), bem como</b>	

as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.

**Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobrejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 43</b>	<b>Emissão: 43</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252. CDI + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado referente ao ano de 2022; - Razão mínima de garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 44</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252. CDI + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação da Razão de Garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (IPÊ HOLDING e ZOOTEC) refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas arquivada na JUCEMT; - Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Alta Floresta/MT e RTD Rondonópolis/MT; - Contrato de Cessão Fiduciária - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a o valor da Segunda Data de Formalização de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT;</p>	
<p><b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciárias de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.</b></p>	

<b>Emissora: Planeta Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 14</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 90000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/09/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022 e abril de 2023; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária; - Demonstrações financeiras completas e auditadas anuais da Devedora, (ii) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; (iii) relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pelos auditores independentes contratados pela Devedora, contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, pela Securitizadora, dos índices; (iv) comprovação da apuração, pela Securitizadora, dos índices acima; (v) Declaração anual dos Avalistas e do Garantidor informando sobre a ocorrência ou não de tais eventos, referentes ao ano de 2022.</p>	
<p><b>Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</b></p>	

DocuSign Envelope ID: 819EB1BD-E7BD-4E6F-A098-B86BDAAE7517

**ANEXO VI - DOCUMENTOS QUE FORMALIZAM O LASTRO DA EMISSÃO,  
QUANDO O LASTRO FOREM TÍTULOS DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO  
SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS  
DE RECEBÍVEIS**

---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular,

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.470.664, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Companhia” ou “Emissora”); e

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista”);

Na qualidade de intervenientes garantidores:

**TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“SPE Tapiriri”);

**ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SS/SP, inscrito no CPF sob o nº 765.993.378-72, casado com **JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA**, escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG nº W638714-C, inscrita no CPF sob o nº 527.559.088-15, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 (“Arthur”);

**ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 087.493.368-43, casado com **SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 13.160.036, inscrita no CPF sob o nº 066.447.798-40, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 (“Astério”);

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 010.549.728-26, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Fernando");

**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 064.006.118-43, casado com **ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 11.334.927-0, inscrita no CPF sob o nº 130.340.708-61, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Luiz Roberto");

**RICARDO SETTON**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 089.560.948-70 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 089.560.948-70, casado com **ANDREA NASSER SETTON**, brasileira, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 8.895.037-2, inscrita no CPF sob o nº 277.613.938-18, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Ricardo");

**CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.493.299-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 042.038.378-63, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Carlos Augusto"); e

**HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 13.210.007 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 106.844.208-56, casado com **MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 12305852X SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 105.063.688-07, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tenerife, nº 31, 6º andar, Bloco A, Conjunto 62, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.548-010 ("Hernani" e, em conjunto com a SPE Tapiriri, Arthur, Astério, Fernando, Luiz Roberto, Ricardo e Carlos Augusto, denominados como "Fiadores").

Sendo a Emissora, a Securitizadora e os Fiadores, doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente e indistintamente, como "Parte".

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) Em 24 de novembro de 2023, a Emissora emitiu 140.766 (cento e quarenta mil, setecentas e sessenta e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, no valor total de R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais) ("Debêntures"), conforme

aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 24 de novembro de 2023 ("Ato Societário da Companhia"), de acordo com os termos e condições definidos no "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*", celebrado em 24 de novembro de 2023, entre a Emissora, a Securitizadora e os Fiadores ("Escritura de Emissão de Debêntures", "Escritura de Emissão" ou "Escritura").

b) As Partes decidiram celebrar o presente instrumento com o fim de promover determinadas alterações à Escritura de Emissão de Debêntures.

c) As matérias objeto deste Aditamento (conforme abaixo definido) independem de qualquer deliberação adicional da Emissora, da Debenturista, ou dos Titulares de CRI, tendo em vista que os CRI, até a presente data, não foram objeto de subscrição ou integralização, e as Debêntures, por sua vez, não foram integralizadas.

d) 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**, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*" ("Aditamento"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos aqui indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

## 1. AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

1.1. Este Aditamento é celebrado de acordo com as deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 24 de novembro de 2023.

1.2. A Emissora deverá realizar o protocolo deste Aditamento na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura. A Emissora se compromete a responder tempestivamente as eventuais exigências para registro deste Aditamento que venham a ser formuladas pela JUCESP, com a maior brevidade possível e, em qualquer caso, em até 30 (trinta) dias da formulação da referida exigência.

1.3. A Emissora deverá enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de arquivamento, 1 (uma) cópia eletrônica (formato .PDF), com as devidas chancelas digitais da JUCESP que comprovem o efetivo arquivamento, ou 1 (uma) via física original com o devido arquivamento na JUCESP, conforme aplicável, deste Aditamento.

1.4. Em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores, o presente Aditamento será averbado pela Emissora, às suas expensas, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição da sede ou domicílio, conforme aplicável, das Partes e Fiadores, qual seja, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

## **2. ALTERAÇÕES**

2.1. Pelo presente Aditamento e em conformidade com o disposto nas considerações preliminares acima, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar a Escritura de Emissão, de modo que as cláusulas da Escritura de Emissão passarão a vigor conforme versão consolidada constante no Apêndice A deste Aditamento.

## **3. RATIFICAÇÃO**

3.1. As alterações realizadas à Escritura de Emissão por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que são, neste ato, ratificadas e permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos na Escritura de Emissão que não foram expressamente alterados por este Aditamento, os quais, juntos, formam um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

## **4. DISPOSIÇÕES GERAIS**

4.1. A Emissora e os Fiadores declaram e garantem, neste ato, que as suas declarações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão que não tenham sido alteradas por meio deste Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura do presente Aditamento.

4.2. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.3. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.4. As Partes concordam e declaram que o presente Aditamento constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa das Partes, e constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, sendo que as obrigações nele contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com

os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

4.5. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Aditamento, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

4.6. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.7. Fica eleito o foro da cidade do São Paulo, estado do São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento de maneira digital, com certificação ICP-Brasil, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 04 de dezembro de 2023.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.")*

## LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DocuSigned by:  
Arthur Matarazzo Braga  
Assinado por: ARTHUR MATARAZZO BRAGA 7699337872  
CPF: 7699337872  
Data/Hora da Assinatura: 04/12/2023 | 11:22:52 PST

Nome: [13A4CE38E2E95C409]

Cargo:

DocuSigned by:  
Astério Vaz Safatle  
Assinado por: ASTERIO VAZ SAFATLE 08749336843  
CPF: 08749336843  
Data/Hora da Assinatura: 04/12/2023 | 10:53:43 PST

Nome: [405EA1D4C43CE32CE9B9]

Cargo:

*(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.")*

## OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:  
Marcelo Leite Silveira  
Assinado por: MARCELO LEITAO DA SILVEIRA 02159095770  
CPF: 02159095770  
Data Hora da Assinatura: 04/12/2023 | 11:10:41 PST  
ICP-Brasil  
214A9FBF056662CE1F4F53

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:  
Thiago Storou Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROU LUCAS 47033571800  
CPF: 47033571800  
Data Hora da Assinatura: 04/12/2023 | 11:29:26 PST  
ICP-Brasil  
214A9FBF056662CE1F4F53

Nome:

Cargo:

*(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.")*

## TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.

<p>DocuSigned by: Arthur Matarazzo Braga</p> <p>Assinado por: ARTHUR MATARAZZO BRAGA 78599337872 CPF: 7659037872 Data/Hora da Assinatura: 04/12/2023   11:23:15 PST</p> <p>ICP-Brasil</p> <p>Nome: _____ CNPJ: 23A4CE306E8E8C4D9</p> <p>Cargo:</p>	<p>DocuSigned by: Astério Vaz Safatle</p> <p>Assinado por: ASTERIO VAZ SAFATLE 06749338843 CPF: 06749338843 Data/Hora da Assinatura: 04/12/2023   10:53:50 PST</p> <p>ICP-Brasil</p> <p>Nome: _____ CNPJ: 23A4CE306E8E8C4D9</p> <p>Cargo:</p>
--	---

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.")

DocuSigned by:  
Arthur Matarazzo Braga  
Assinado por: ARTHUR MATARAZZO BRAGA 7899037872  
CPF: 7899037872  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 11:23:22 PST

**ARTHUR MATARAZZO BRAGA**

*Fiador*

DocuSigned by:  
Astério Vaz Safatle  
Assinado por: ASTÉRIO VAZ SAFATLE 0874939843  
CPF: 0874939843  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 10:53:55 PST

**ASTÉRIO VAZ SAFATLE**

*Fiador*

DocuSigned by:  
Fernando Bruno de Albuquerque  
Assinado por: FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE 01054972826  
CPF: 01054972826  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 10:52:22 PST

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**

*Fiador*

DocuSigned by:  
Luiz Roberto Horst Silveira Pinto  
Assinado por: LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO 09400811843  
CPF: 09400811843  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 11:27:36 PST

**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**

*Fiador*

DocuSigned by:  
Ricardo Setton  
Assinado por: RICARDO SETTON 0895004870  
CPF: 0895004870  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 10:49:43 PST

**RICARDO SETTON**

*Fiador*

DocuSigned by:  
Carlos Augusto Curiati Bueno  
Assinado por: CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO 04203837863  
CPF: 04203837863  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 11:59:23 PST

**CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO**

*Fiador*

DocuSigned by:  
Hernani Moro Varella Guimarães Júnior  
Assinado por: HERNANI MORO VARELLA GUIMARAES JUNIOR 10884  
CPF: 1088420858  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 13:28:45 PST

**HERNANI MORO VARELLA GUIMARAES JÚNIOR**

*Fiador*

DocuSigned by:  
Juana Maria Rico Lopez Matarazzo Braga  
Assinado por: JUANA MARIA RICO LOPES MATARAZZO BRAGA 527959  
CPF: 5275909815  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 11:28:27 PST

**JUANA MARIA RICO LOPEZ MATARAZZO BRAGA**

*Cônjuge anuente*

DocuSigned by:  
Simeí de Britto Gomes Safatle  
Assinado por: SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE 09644779840  
CPF: 09644779840  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 10:55:48 PST

**SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE**

*Cônjuge anuente*

DocuSigned by:  
Adriana de Castro Silveira Pinto  
Assinado por: ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO 13034070861  
CPF: 13034070861  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 11:25:57 PST

**ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO**

*Cônjuge anuente*

DocuSigned by:  
Andrea Nasser Setton  
Assinado por: ANDREA NASSER SETTON 27761303818  
CPF: 27761303818  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 11:25:49 PST

**ANDREA NASSER SETTON**

*Cônjuge anuente*

DocuSigned by:  
Márcia Hallage Varella Guimarães  
Assinado por: MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARAES 10500388807  
CPF: 10500388807  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 11:55:35 PST

**MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARAES**

*Cônjuge anuente*

*(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.")*

## TESTEMUNHAS

DocuSigned by:  
WILLIAM HARANO TAMASHIRO  
Assinado por: WILLIAM HARANO TAMASHIRO 45876101989  
CPF: 45876101989  
Hora de assinatura: 04/12/2023 | 11:11:41 PST  
Nome: \_\_\_\_\_  
6AC68BAE00C3461B8A8B2E027EFD052

DocuSigned by:  
KATIA VIVIANE BRUNELLI MARTINS  
Assinado por: KATIA VIVIANE BRUNELLI MARTINS 27433690867  
CPF: 27433690867  
Data/Hora de Assinatura: 04/12/2023 | 13:20:20 PST  
Nome: \_\_\_\_\_  
F2CE2608C5A4BE59B3ACF88FC696CAE

## APÊNDICE A

### CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

**CELEBRADO POR**

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**  
*na qualidade de emissora das debêntures,*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*na qualidade de Debenturista,*

**TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.**  
**ARTHUR MATARAZZO BRAGA**  
**ASTÉRIO VAZ SAFATLE**  
**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**  
**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**  
**RICARDO SETTON**  
**CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO**  
**HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR**

*na qualidade de intervenientes garantidores*

Datado de  
24 de novembro de 2023

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

Pelo presente *“Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.”* (*“Escritura de Emissão de Debêntures”, “Escritura de Emissão” ou “Escritura”*), as partes abaixo qualificadas:

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (*“JUCESP”*) sob o NIRE 35.300.470.664, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (*“Companhia”* ou *“Emissora”*); e

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (*“CVM”*) sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (*“Securitizadora”* ou *“Debenturista”*);

Na qualidade de intervenientes garantidores:

**TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.884.828/0001-61, neste ato representada nos termos de seu contrato social (*“SPE Tapiriri”*);

**ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SS/SP, inscrito no CPF sob o nº 765.993.378-72, casado com **JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA**, escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG nº W638714-C, inscrita no CPF sob o nº 527.559.088-15, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 (*“Arthur”*);

**ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 087.493.368-43, casado com **SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 13.160.036, inscrita no CPF sob o nº 066.447.798-40, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 (*“Astério”*);

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 010.549.728-26, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Fernando");

**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 064.006.118-43, casado com **ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 11.334.927-0, inscrita no CPF sob o nº 130.340.708-61, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Luiz Roberto");

**RICARDO SETTON**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 089.560.948-70 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 089.560.948-70, casado com **ANDREA NASSER SETTON**, brasileira, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 8.895.037-2, inscrita no CPF sob o nº 277.613.938-18, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Ricardo");

**CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.493.299-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 042.038.378-63, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, CEP 01452-000 ("Carlos Augusto"); e

**HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 13.210.007 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 106.844.208-56, casado com **MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 12305852X SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 105.063.688-07, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tenerife, nº 31, 6º andar, Bloco A, Conjunto 62, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.548-010 ("Hernani" e, em conjunto com a SPE Tapiriri, Arthur, Astério, Fernando, Luiz Roberto, Ricardo e Carlos Augusto, denominados como "Fiadores").

Sendo a Emissora, a Securitizadora e os Fiadores, doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente e indistintamente, como "Parte".

## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(i) A Companhia emitirá debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, de sua 10ª (décima) emissão ("Debêntures"), nos termos desta Escritura de Emissão e em

consonância com o seu objeto social previsto na Cláusula Terceira dessa Escritura de Emissão, a serem subscritas de forma privada pelo Debenturista.

(ii) Os recursos captados por meio das Debêntures serão destinados ao financiamento da construção, expansão e reforma, pela Companhia, de determinados empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da presente Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 4 abaixo.

(iii) Em virtude da emissão das Debêntures ("Emissão") e da subscrição total pelo Debenturista, o Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direitos de crédito em face da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo) das Debêntures, acrescido da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

(iv) Após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, a instituição custodiante da CCI e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI").

(v) A Securitizadora realizará a vinculação da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 223ª emissão, em série única ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado pela Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos titulares de CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

(vi) Os CRI serão distribuídos por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação e rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta").

(vii) Os CRI serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI, no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, os "Titulares de CRI").

(viii) O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

(ix) Serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto, as "Garantias") em favor da Debenturista: **(i)** Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definidos na Cláusula 7.2, abaixo); **(ii)** Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definidos na Cláusula 7.3, abaixo); **(iii)** garantia fidejussória, na forma de Fiança (conforme definido na Cláusula 7.5, abaixo); **(iv)** Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definidos na Cláusula 7.4, abaixo); **(v)** Fundo de Reserva (conforme definido na Cláusula 12.1.1, abaixo); e **(vi)** Fundo de Obras (conforme definido na Cláusula 4.5, abaixo).

## 1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido), serão realizadas com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 24 de novembro de 2023, a ser registrada na junta comercial competente ("Ato Societários da Companhia"). Para fins desta Escritura de Emissão, os "Documentos da Operação" significam, em conjunto: **(i)** a presente Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido); **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido); **(vi)** o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); **(vii)** o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e o Coordenador Líder, e seus anexos ("Contrato de Distribuição"); **(viii)** os boletins de subscrição dos CRI; **(ix)** o boletim de subscrição das Debêntures (conforme definido abaixo); **(x)** os demais documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, incluindo seus respectivos aditamentos e anexos; **(xi)** o anúncio de início da distribuição dos CRI; **(xii)** o anúncio de encerramento da distribuição dos CRI; **(xiii)** o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); e **(xiv)** a Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização).

1.2 A Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária do Imóvel (conforme abaixo definidos) e a respectiva Fiança serão outorgadas nos termos da ata de reunião de sócios da SPE Tapiriri, realizada em 24 de novembro de 2023, a ser registrado na junta comercial competente ("Ato Societário SPE Tapiriri" e, quando em conjunto com o Ato Societário da Companhia, os "Atos Societários da Emissão").

1.3 A Fiança outorgada pelos demais Fiadores não necessita de aprovação societária, uma vez que os Fiadores são pessoas físicas, e tendo em vista que a outorga foi devidamente autorizada pelos respectivos cônjuges anuentes nos termos da Cláusula 1.3.1 abaixo, que assinam a presente Escritura de Emissão.

1.3.1 Os cônjuges anuentes autorizam o seu respectivo cônjuge, conforme identificados na qualificação da presente Escritura de Emissão, a prestar a Fiança, nos termos definidos nesta Escritura de Emissão, conforme disposto no artigo 1.647, inciso III, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil").

## 2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 Arquivamento e publicação dos Atos Societários da Companhia. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata referente ao Ato Societário da Companhia será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Data Mercantil".

2.2 Arquivamento da Escritura de Emissão. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão arquivados na JUCESP.

2.3 Arquivamento em Cartórios de RTD. Em virtude da Fiança (conforme abaixo definido) prestada pelos Fiadores em benefício da Debenturista, a presente Escritura de Emissão e/ou seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Companhia, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartórios de RTD"), devendo a Companhia registrar a presente Escritura de Emissão ou seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, nos Cartórios de RTD, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da celebração da Escritura de Emissão e/ou de seus eventuais aditamentos, bem como enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via original eletrônica (formato pdf) da Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, registrados nos Cartórios de RTD, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu registro.

2.3.1 A Debenturista fica desde já autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretroatável, para, em nome da Companhia e dos Fiadores, conforme aplicável, e às expensas da Companhia, promover o registro (a) desta Escritura de Emissão e/ou de seus eventuais aditamentos, e do Ato Societário da Companhia perante a JUCESP; e (b) desta Escritura de Emissão e/ou de seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD; caso a Companhia não o faça dentro do prazo previsto nesta Escritura de Emissão, o que não descaracteriza, contudo, o eventual descumprimento de obrigação não pecuniária pela Companhia.

2.4 Agente Fiduciário. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses do Debenturista na presente Emissão.

2.5 Registro para distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.6 Dispensa de registro na CVM e na ANBIMA. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”).

### **3 OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA**

3.1 A Companhia tem por objeto social a (a) administração de bens e negócios próprios e de terceiros, organização e urbanização de loteamento e incorporação imobiliária de qualquer espécie; (b) participação em outras empresas como acionista ou quotista; e (c) prestação de serviços correlatos e afins ao objeto social, exceto aqueles privativos de profissões regulamentadas ou que requeiram inscrição em órgãos ou conselhos de classe.

### **4 DA CAPTAÇÃO DOS RECURSOS E CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS PARA A COMPANHIA**

4.1 A subscrição e integralização das Debêntures será realizada conforme venha a ser realizada a subscrição e integralização dos CRI, pelos respectivos subscritores, na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido). O valor integralizado será liberado para a Emissora na Conta de Livre Movimentação, observada a retenção e dedução dos valores indicados na Cláusula 4.1.1 abaixo, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do atendimento da totalidade das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 4.2 abaixo, e do recebimento dos recursos oriundos da integralização dos CRI, observados os seguintes termos:

- (a) para todos os efeitos, a integralização dos CRI, mediante o depósito de recursos na Conta Centralizadora, será considerada como a integralização das Debêntures;
- (b) as liberações de recursos à Companhia encontram-se condicionadas ao recebimento pela Securitizadora dos respectivos valores decorrentes da integralização dos CRI, pagos pelos subscritores dos CRI, ao cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), para a liberação prevista na Cláusula 4.1.1, “(e)”, abaixo, e, para o caso das liberações de recursos do Fundo de Obras (conforme abaixo definido), das condições estabelecidas na Cláusula 4.5, abaixo; e
- (c) implementadas todas as condições precedentes previstas nos Documentos da Operação, o valor de qualquer uma das integralizações somente será disponibilizado à Companhia, ou à SPE Tapiriri,

por conta e ordem da Companhia, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na forma e prazos previstos na Cláusula 4.5 abaixo, e observado o disposto na Cláusula 4.8.3.

4.1.1 As Partes desde já convencionam que, do valor da integralização dos CRI, deverá ser:

(a) retido o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, sendo certo que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) deverá permanecer retido na Conta Centralizadora até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das despesas decorrentes da emissão dos CRI, conforme descritas no Anexo V a esta Escritura de Emissão;

(b) retido o montante de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais), para a composição inicial do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas;

(c) retido o montante de R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), para a composição inicial do Fundo de Obras (conforme abaixo definido), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora e liberado à Companhia de acordo com os termos e condições da Cláusula 4.5., abaixo;

(d) descontado o valor de R\$ 408.059,38 (quatrocentos e oito mil, cinquenta e nove reais e trinta e oito centavos) para o pagamento das despesas *flat*, previstas no Anexo V desta Escritura de Emissão ("Despesas Flat"); e

(e) o saldo remanescente, após a integralização das Debêntures, e descontados os valores indicados nas alíneas "(a)" a "(d)", acima, será liberado à Emissora, na Conta de Livre Movimentação, observados os termos da Cláusula 4.1.2, abaixo.

4.1.2 Quaisquer liberações de recursos à Companhia, nos termos previstos nas Cláusulas 4.1.1 e 4.5.1 desta Escritura de Emissão, somente poderão ser realizadas após a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, perfazendo, assim, o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido).

4.2 Condições Precedentes para a liberação. A liberação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento, de forma cumulativa, das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes"):

- (a) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes signatárias, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis, incluindo os Atos Societários da Emissão, e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (b) registro do Ato Societário da Companhia na JUCESP;
- (c) registro desta Escritura de Emissão e protocolo para registro de seus eventuais aditamentos na JUCESP e nos Cartórios de RTD;
- (d) comprovação do protocolo para registro na JUCESP do Ato Societário SPE Tapiriri;
- (e) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, prevendo a constituição da garantia fiduciária em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
- (f) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a constituição da garantia fiduciária em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos cartórios de registro de títulos e documento competentes;
- (g) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, prevendo a constituição da garantia fiduciária em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, no cartório de registro de imóveis competente;
- (h) comprovação da contratação pela Companhia do Agente de Medição e do Agente de Monitoramento, através da formalização dos respectivos contratos de prestação de serviços;
- (i) a subscrição e integralização da totalidade dos CRI emitidos;
- (j) conclusão da diligência jurídica da operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da operação de emissão dos CRI, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da operação de emissão dos CRI;
- (k) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem

limitação, (i) o *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; (ii) a *Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*; (iii) o *UK Bribery Act 2010*; (iv) a Lei 12.846; (v) o Código Penal e (vi) Lei 9.613, conforme aplicável, pela Companhia, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(l) não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos nesta Escritura de Emissão;

(m) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da emissão dos CRI;

(n) obtenção do registro dos CRI, para distribuição no mercado primário no MDA e para negociação no mercado secundário no CETIP21, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”); e

(o) averbação no livro de registro de debêntures da Companhia referente às Debêntures integralizadas no âmbito da respectiva integralização como de titularidade da Securitizadora.

4.3 Fica expressamente estipulado entre as Partes contratantes que as importâncias relativas aos encargos decorrentes desta Escritura de Emissão ou de lei, correspondentes a cada uma das integralizações serão descontadas das parcelas a serem liberadas pela Securitizadora, nas datas previstas para cada liberação.

4.3.1 Fica estabelecido que a falta de recebimento da comunicação ou do aviso de cobrança mencionados na Cláusula 4.3 acima não exime a Companhia de efetuar qualquer dos pagamentos previstos na presente Escritura de Emissão, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

4.4 Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes não sejam atendidas em sua integralidade no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data da Emissão, prorrogável por mais 30 (trinta) dias e, caso a Companhia demonstre estar envidando os seus melhores esforços para o atendimento de exigências formuladas pelos órgãos competentes, independentemente de culpa, ação ou omissão da Companhia, a presente Escritura de Emissão não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação

da Companhia de pagar/reembolsar a Securitizadora, os Titulares de CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas em relação à essa Escritura de Emissão e com a emissão dos CRI, incluindo eventuais juros remuneratórios que venham a ser devidos em razão da integralização dos CRI.

4.5 Constituição do Fundo de Obras. A Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, irá constituir um fundo de obras em montante equivalente a R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), com recursos decorrentes da integralização dos CRI, os quais serão retidos na Conta Centralizadora e liberados à Emissora de acordo com os termos previstos nas Cláusulas abaixo ("Fundo de Obras"). O valor inicial do Fundo de Obras foi obtido por meio de Relatório de Medição, elaborado pelo Agente de Medição e validado pelo Agente de Monitoramento, com data base de 31 de outubro de 2023, deduzido o valor previsto para o mês de novembro de 2023, que será arcado pela Companhia, com a utilização de recursos próprios, sendo certo que as demais liberações do Fundo de Obras à Companhia, a partir de novembro de 2023 (exclusive), deverão observar as disposições desta Cláusula 4.5.

4.5.1 Liberação dos Recursos do Fundo de Obras. Os recursos existentes no Fundo de Obras serão mensalmente liberados para a Emissora em montante equivalente ao previsto no cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento imobiliário ("Empreendimento Imobiliário"), desenvolvido no imóvel localizado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Gleba nº 20, rua Doutor Paulo Teixeira de Camargo, QT. 30.008, registrado na matrícula sob o nº 46.091 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, do qual decorrem as matrículas dos respectivos lotes, em razão da aprovação do loteamento em referido imóvel ("Imóvel", sendo que as matrículas dos lotes decorrentes do imóvel estarão abarcadas na definição de Imóvel, para fins da presente Escritura de Emissão), nos termos do Anexo VI desta Escritura de Emissão ("Cronograma Físico-Financeiro"), e conforme indicado no último Relatório de Medição (abaixo definido), elaborado pelo Agente de Medição (abaixo definido), como o montante necessário para o mês imediatamente subsequente da data-base do Relatório de Medição (abaixo definido), e verificado pelo Agente de Monitoramento, no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis após o recebimento, pela Securitizadora, da Notificação de Liberação prevista na Cláusula 4.5.3, abaixo, desde que atendidas as condições previstas na Cláusula 4.5.4, abaixo. Para exaurir quaisquer dúvidas, é certo que o Agente de Medição deverá informar no Relatório de Medição o valor que deverá ser liberado para a Emissora.

4.5.2 As liberações dos recursos do Fundo de Obras serão realizadas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Notificação de Liberação e do atendimento das condições estabelecidas na Cláusula 4.5.5, abaixo, mediante a transferência dos respectivos valores para a conta corrente 0050003-8, agência 03391 do banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da SPE Tapiriri, por conta e ordem da Companhia; devendo ser observado o previsto a respeito da destinação de recursos na Cláusula 4.8 e seguintes desta Escritura de Emissão.

4.5.3 Caso a Securitizadora verifique a existência de qualquer divergência entre o valor liberado no mês anterior e a evolução efetivamente realizada nas obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com o previsto no Cronograma Físico-Financeiro, e conforme venha a ser indicado no Relatório de Medição do mês imediatamente subsequente à referida liberação, a Securitizadora deverá compensar a diferença apontada, mediante acréscimo ou desconto dos valores que seriam objeto da próxima liberação de recursos, conforme aplicável. É certo que o Agente de Medição deverá realizar o acompanhamento das disposições desta cláusula e informar a Securitizadora, caso venha ocorrer.

4.5.4 A Emissora, até o dia 28 (vinte e oito) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, enviará à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), uma solicitação de liberação de recursos do Fundo de Obras ("Notificação de Liberação"). A Notificação de Liberação deve conter cópia do Relatório de Medição do respectivo mês, deve indicar a validação do Relatório de Medição pelo Agente de Monitoramento, bem como deve indicar o montante a ser liberado do Fundo de Obras, e conter quaisquer instruções de pagamento que devam ser observadas pela Securitizadora, conforme Cronograma Físico-Financeiro, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 4.5.2, acima. Excepcionalmente, no mês de dezembro de 2023, a Companhia poderá realizar a solicitação de 2 (duas) liberações de recursos do Fundo de Obras, com base no mesmo Relatório de Medição, sendo que para a primeira liberação a Companhia poderá encaminhar a Notificação de Liberação tão logo sejam satisfeitas as Condições Precedentes previstas na Cláusula 4.2, acima, bem como as condições para as liberações do Fundo de Obras previstas na Cláusula 4.5.5, abaixo, não estando sujeita ao prazo de envio da Notificação de Liberação previsto acima, e a segunda liberação se dará mediante envio da Notificação de Liberação no dia 28 (vinte e oito) de dezembro.

4.5.5 Condições para Liberação do Fundo de Obras. A liberação dos recursos do Fundo de Obras está sujeita às condições abaixo elencadas, que deverão ser integral e cumulativamente cumpridas para cada liberação:

- (i) Para as 3 (três) primeiras liberações do Fundo de Obras:
  - (a) Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição, validado pelo Agente de Monitoramento para os fins da liberação de recursos do Fundo de Obras, indicando o valor das obras, bem como a evolução do Cronograma Físico-Financeiro;
  - (b) Se verificada a composição integral do Fundo de Obras, no montante indicado na Cláusula 4.1.1., "(c)", acima;
  - (c) Comprovação do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de seus eventuais aditamentos, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;

- (d) Comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus eventuais aditamentos, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
  - (e) Apresentação, pela Companhia, do competente termo de liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e Cessão Fiduciária Anterior, nos termos da Cláusula 7.9, "(i)", abaixo;
  - (f) Prenotação do termo de liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior no cartório de registro de imóveis competente;
  - (g) Prenotação para registro Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos, no cartório de registro de imóveis competente, nos termos da Cláusula 7.2.2., desta Escritura de Emissão; e
  - (h) Não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento ou de descumprimento das obrigações assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação.
- (ii) Para as demais liberações do Fundo de Obras:
- (a) Manutenção do cumprimento das condições indicadas na Cláusula 4.5.5, "(i)", acima;
  - (b) Comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de seus eventuais aditamentos, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
  - (c) Comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus eventuais aditamentos, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
  - (d) Comprovação da efetiva liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, nos termos da Cláusula 7.9., "(iii)", desta Escritura de Emissão, observado que a presente condição será considerada cumprida por até 3 (três) liberações adicionais, em adição às liberações previstas na Cláusula 4.5.5., "(i)", acima, desde que tenham sido apresentadas exigências pelo cartório de registro de imóveis competente e comprovado, pela Companhia, o cumprimento diligente e tempestivo das respectivas exigências, bem como a manutenção da prenotação;
  - (e) Comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos, no cartório de registro de imóveis competente, nos termos da Cláusula

7.2.2., desta Escritura de Emissão, observado que a presente condição será considerada cumprida por até 3 (três) liberações adicionais, em adição às liberações previstas na Cláusula 4.5.5., "(i)", acima, desde que tenham sido apresentadas exigências pelo cartório de registro de imóveis competente e comprovado, pela Companhia, o cumprimento diligente e tempestivo das respectivas exigências, bem como a manutenção da prenotação; e

(f) Comprovação do registro da ACS SPE Tapiriri na JUCESP (conforme definido na Cláusula 7.9., "(ii)", abaixo);

4.5.6 Fica estabelecido que as condições para a liberação do Fundo de Obras, previstas na Cláusula acima, são cumulativas, sendo que a não exigência de qualquer condição específica dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, sendo certo, ainda, que novos documentos e/ou esclarecimentos poderão ser exigidos pela Securitizadora após a análise da documentação entregue com o objetivo de sanar eventuais divergências ou suprir a falta de documentos ou informações.

4.5.7 Na hipótese de serem formulados questionamentos ao Relatório de Medição (abaixo definido), o prazo previsto nesta cláusula para liberação mensal pela Securitizadora será prorrogado, pontualmente naquele mês, em tantos dias quanto forem levados pelo Agente de Medição para prestação dos esclarecimentos necessários.

4.5.8 Após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, eventuais recursos excedentes do Fundo de Obras serão liberados à Emissora desde que (i) não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento ou de descumprimento das obrigações assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação; e (ii) sejam observados o Índice Mínimo de Recebíveis e a Razão Mínima de Garantia. Caso não sejam observados os requisitos indicados nos itens "(i)" e "(ii)", acima, os recursos excedentes do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures.

4.5.9 A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário constante do Relatório de Medição. Assim, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos relatórios de medição e demais documentos previstos nesta Escritura de Emissão.

4.5.10 A não liberação de qualquer parcela do Fundo de Obras, em virtude de inadimplemento da Companhia ou por qualquer motivo a ela imputável, não sanado, de forma satisfatória à Securitizadora e ao Agente de Medição, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da notificação encaminhada pela Securitizadora à Companhia, comunicando-lhe do fato ou inadimplemento verificado, poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 6 abaixo, podendo os

Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, aprovar a prorrogação do prazo ou a não declaração do vencimento antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização.

4.6 Acompanhamento e Medição das Obras. Caberá a D2 Engenharia e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 49.421.595/0001-48, na qualidade de agente de medição, ou outra empresa especializada que venha a ser escolhida em comum acordo entre as Partes ("Agente de Medição"), o acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário, devendo este disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido), um relatório de medição, nos termos da Cláusula 4.6.3, abaixo ("Relatório de Medição"), até o dia 15 (quinze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente anterior caso este não seja um Dia Útil ("Data de Medição").

4.6.1 A Companhia desde já se compromete a disponibilizar ao Agente de Medição todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos na Cláusula acima até o dia 10 (dez) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente anterior caso este não seja um Dia Útil. Além disso, a Companhia obriga-se a disponibilizar os acessos e informações que lhe venham a ser solicitados pelo Agente de Medição e/ou pela Securitizadora em até 03 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

4.6.2 O pagamento da remuneração do Agente de Medição será efetuado com os recursos do Fundo de Despesas, nos termos acordados no respectivo contrato de prestação de serviços, a ser celebrado entre a Securitizadora, com a interveniência e anuência da Companhia, e o Agente de Medição.

4.6.3 O Relatório de Medição deverá sempre conter (i) relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário; (ii) a projeção de custos a serem incorridos pela Companhia para a execução do restante das obras do Empreendimento Imobiliário, inclusive projeção específica de custos para o mês e para o quadrimestre imediatamente posterior à respectiva Data de Medição, sendo que referidas projeções deverão contemplar o reajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC); (iii) efetuar as medições das obras executadas; e (iv) comparar as atividades previstas no Cronograma Físico-Financeiro das obras disponibilizado pela Companhia e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, orçamentos e demais documentos apresentados pela Companhia.

4.6.3.1 Será responsabilidade do Agente de Medição o acompanhamento da evolução das obras e todas as obrigações inerentes, mediante a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, incluindo, mas se não limitando aos itens indicados na Cláusula 4.6.3, acima.

4.7 Aplicações Financeiras. Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora, deverão ser aplicados, pela Securitizadora em (a) certificados de depósitos bancários com

liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com liquidez diária, que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Aplicações Financeiras"). As Aplicações Financeiras realizadas deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Não haverá por parte da Securitizadora a garantia de aplicação ou qualquer garantia em relação ao rendimento das Aplicações Financeiras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

4.7.1 Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e serão liberados para a Companhia, líquidos dos tributos incidentes, na conta corrente 0011245-3, agência 3391 do banco Bradesco (nº 237), de titularidade da Companhia ("Conta de Livre Movimentação"), caso as Obrigações Garantidas sejam sanadas.

4.7.2 Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora e os Titulares de CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Companhia por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na Cláusula acima.

4.8 Destinação de Recursos. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão exclusiva e integralmente destinados, até a data de vencimento dos CRI (conforme prevista no Termo de Securitização), ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente emissão, o que ocorrer primeiro, para construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão, a serem desenvolvidos nos respectivos imóveis ("Empreendimentos Imobiliários Adicionais" e, quando em conjunto com o Empreendimento Imobiliário, denominados como "Empreendimentos Imobiliários"), dentre os quais está incluído Empreendimento Imobiliário (conforme acima definido) ("Destinação Obra" e "Destinação dos Recursos"), pela Companhia ou pela SPE Tapiriri, conforme o caso.

4.8.1 A Companhia estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na Tabela 3 do Anexo I desta Escritura de Emissão

("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização desta Escritura de Emissão em datas diversas daquelas previstas no Cronograma Indicativo, observada as suas obrigações de realizar a integral Destinação de 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. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão, incluindo o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão, desde que a Companhia realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente emissão, o que ocorrer primeiro.

4.8.2 A Companhia deverá prestar contas à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu *status*, por meio do envio de relatório na forma do Anexo II a esta Escritura de Emissão ("Relatório de Acompanhamento"), que contém o detalhamento descritivo dos gastos realizados durante o respectivo período, semestralmente, todo último Dia Útil dos meses de julho e janeiro de cada ano, referente ao período de 6 (seis) meses compreendido entre janeiro a junho e julho a dezembro, respectivamente, sendo o primeiro devido em 31 de janeiro de 2024, informando o valor total dos recursos obtidos pela Companhia em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Companhia para os Empreendimentos Imobiliários, acompanhado dos Relatórios de Medição elaborados dentro do respectivo semestre, sendo que com relação ao Empreendimento Imobiliário, além dos documentos citados acima, a Companhia deverá encaminhar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e, ainda, cópias dos documentos que comprovem a participação acionária da Companhia no capital social da SPE Tapiriri, bem como de qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação dos Recursos, incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Emissora à SPE Tapiriri, e qualquer sociedade controlada por meio da qual seja realizada a Destinação dos Recursos, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências de recursos para as referidas sociedades controladas da Emissora ("Documentos Comprobatórios"). Sempre que razoavelmente solicitado por escrito por Autoridade (conforme abaixo definido), pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento das Obrigações Legais (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Companhia deverá apresentar quaisquer documentos adicionais que lhe forem solicitados em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado pelas Obrigações Legais.

4.8.2.1 Compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

4.8.2.2 Compreende-se por "Obrigações Legais": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

4.8.3 A Companhia declara e assume, desde já, que terá a obrigação de manter o controle sobre a SPE Tapiriri, bem como sobre qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação dos Recursos, até que comprovada, pela Companhia, a integral utilização da parcela dos recursos desta operação destinados aos Empreendimentos Imobiliários.

4.8.3.1. Os recursos obtidos pela Companhia, por meio da emissão das Debêntures, serão direcionados à respectiva sociedade controlada por meio de mútuo, sob a rubrica de transação entre partes relacionadas, bem como por qualquer outra forma permitida por lei, observado que as respectivas transferências de recursos da Companhia para sociedades controladas, em razão da Destinação dos Recursos, deverão ser comprovadas ao Agente Fiduciário por meio da apresentação do Documento Comprobatório pertinente.

4.8.4 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura de Emissão, a Companhia permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 4; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Cláusula 4.8 e seguintes acima.

4.8.5 Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Acompanhamento e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da

destinação dos recursos assumida pela Companhia, devendo, para tanto, envidar seus melhores esforços para obter, junto à Companhia, os documentos necessários à verificação da Destinação dos Recursos aos Empreendimentos Imobiliários, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Companhia, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista nesta Escritura de Emissão.

4.8.6 A Companhia será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Companhia em razão do recebimento dos recursos líquidos no âmbito desta Escritura de Emissão.

4.8.7 A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal verificação restrita ao envio, pela Companhia à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

4.8.8 Os recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários.

4.8.9 Caberá à Companhia a verificação e análise da veracidade dos documentos que eventualmente sejam encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Companhia, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório de Acompanhamento e/ou nos Documentos Comprobatórios.

4.8.10 A Companhia compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente nos termos da Destinação de Recursos prevista na Cláusula 4.8 e seguintes, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor, nos termos da Cláusula 4.8.4 acima, ainda que ocorram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado total das Debêntures.

4.8.11 Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários evidenciando os recursos já despendidos constam do Anexo I a esta Escritura de Emissão, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a presente Emissão. Adicionalmente, nos termos do

Anexo I, a Companhia declara e indica quais dos Empreendimentos Imobiliários receberam recursos oriundos de outra captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida da Companhia, sendo que referidos recursos foram utilizados para o custeio da aquisição ou de etapas do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, que não se confundem com os investimentos a serem realizados com a presente Destinação de Recursos.

4.8.12 A Companhia obriga-se em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Escritura de Emissão de forma diversa e estabelecida nesta Escritura de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo, culpa ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

## 5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

5.1 Debenturista. As Debêntures serão subscritas pelo Debenturista, sendo o Debenturista ou qualquer pessoa que venha a ser titular de Debêntures a qualquer tempo doravante denominado "Debenturista".

5.2 Colocação e negociação. As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

5.3 Prazo de subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas a qualquer momento até o encerramento da Oferta ("Data de Subscrição").

5.4 Preço de Integralização. Mediante a satisfação ou renúncia pelo Coordenador Líder das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, bem como do disposto na Cláusula 4 acima, as Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo); e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), devendo a Companhia, a cada Data de Integralização das Debêntures (conforme abaixo definido), atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia.

5.4.1 As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a critério do Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures, em cada data de integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures integralizadas em uma mesma data.

5.5 Forma de subscrição e de integralização. A subscrição será realizada na Data de Subscrição, por meio de assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III da presente Escritura de

Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures"). As Debêntures serão integralizadas à vista, observado o disposto na Cláusula 4, acima, acerca da liberação dos recursos, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

5.6 Securitização. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá a CCI, para representar integralmente os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. A CCI será utilizada como lastro da emissão dos CRI, a serem colocados junto a Investidores, nos termos do Termo de Securitização, de modo que referida CCI, representativa das Debêntures, ficará vinculada aos CRI e seu respectivo patrimônio separado ("Patrimônio Separado"). A Companhia obriga-se a tomar qualquer providência que lhe caiba, necessária à viabilização da emissão dos CRI, sendo certo, porém, que, a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida operação de securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Companhia nesse sentido.

5.7 Número da Emissão. As Debêntures representam a 10ª (décima) emissão de debêntures da Companhia.

5.8 Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de até R\$ 140.766.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

5.9 Quantidade. Serão emitidas 140.766 (cento e quarenta mil, setecentas e sessenta e seis) Debêntures, na Data de Emissão.

5.10 Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

5.11 Séries. A Emissão será realizada em série única.

5.12 Forma e comprovação de titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia.

5.13 Conversibilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

5.14 Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografia, a ser automaticamente convalidada em espécie com garantia real, não sendo necessária a celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão, e contarão com garantia adicional fidejussória, descritas na Cláusula 7 desta Escritura de Emissão.

5.15 Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 24 de novembro de 2023 ("Data de Emissão").

5.16 Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 2.190 (dois mil, cento e noventa) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de novembro de 2029 ("Data de Vencimento").

5.17 Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado será pago pela Companhia conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV à esta Escritura de Emissão.

5.18 Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures

5.18.1 Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA" e "Atualização Monetária", respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização (exclusive) até a data do seu efetivo pagamento (inclusive) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), de acordo com a seguinte fórmula.

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures, após a incorporação de Atualização Monetária, amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo) das Debêntures. Após a Data de Aniversário, o "NIK" corresponderá ao valor do número índice do IPCA do primeiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NIK-1 = valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (exclusive) ou a última Data de Aniversário (exclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro, observado que no primeiro período de atualização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "dup", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a próxima Data de Aniversário (inclusive), sendo também "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a 1ª (primeira) Data de Pagamento (conforme a seguir definido), considera-se o "dut" como sendo 21 (vinte e um) Dias Úteis. Sendo cada data de pagamento, prevista no Anexo IV desta Escritura de Emissão, uma "Data de Pagamento".

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento desta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) os fatores resultantes das expressões  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. 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;

(iv) para fins de cálculo, considera-se como data de aniversário, as Datas de Pagamento ("Data de Aniversário"); e

(v) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

5.18.2 Remuneração: sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, correspondente a 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 durante o respectivo Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração"), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ("Data de Início da Remuneração das

Debêntures”) ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

5.18.3 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma constante no Anexo IV da presente Escritura de Emissão. A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração acumulada devido no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator de Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

taxa = taxa de juros fixa equivalente a 10,5000, na forma nominal;

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração das Debêntures (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (exclusive), no caso dos demais períodos de capitalização, e a data de cálculo (inclusive), sendo “DP” um número inteiro, observado que no primeiro período de capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro período de capitalização dos CRI.

Considera-se “Período de Capitalização” o período que se inicia: (a) a partir da primeira Data da Integralização e termina na primeira Data de Aniversário, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento da remuneração do respectivo período ou, na Data de

Vencimento, conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.

5.18.4 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la, ou no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Debenturista deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma assembleia geral de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, de comum acordo com a Companhia, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária. Tal assembleia geral de Titulares de CRI deverá ser convocada e realizada nos termos do Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração do IPCA e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária para as Debêntures e, por consequência, para os CRI.

5.18.5 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral prevista na Cláusula acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

5.18.6 A definição sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures, de comum acordo com a Companhia, estará sujeita à aprovação dos Titulares de CRI de acordo com o quórum e procedimentos previstos no Termo de Securitização. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Companhia e os Titulares de CRI nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, a Companhia deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis (a) da data de encerramento da respectiva assembleia geral de Titulares de CRI, (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia ou (d) até a Data de Vencimento, caso esta ocorra primeiro. O resgate antecipado total pela Companhia na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data da Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais despesas em aberto. Neste caso, o cálculo da Atualização Monetária e da

Remuneração para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar o último IPCA divulgado oficialmente.

5.18.6.1 Caso não haja instalação da assembleia geral de Titulares de CRI ou caso não haja acordo entre a Companhia e os Titulares de CRI nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, a Companhia deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures.

5.19 Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.

5.20 Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa. A Companhia poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo") ou amortizar parcialmente as Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), observados os termos e condições abaixo.

5.20.1 O Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária Facultativa deverá ocorrer mediante envio, pela Companhia, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo" ou "Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa", conforme o caso) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da efetiva realização do resgate ou amortização, conforme o caso.

5.20.2 Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo); e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.20.2.1 Na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) menção ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures que será amortizado, a ser definido a exclusivo critério da Companhia, mas, em todo caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures; (iii) a estimativa do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo); e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.20.3 O valor devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Facultativo corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o

caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, bem como (b) de prêmio equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, nos termos do item "(a)", acima, e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo").

5.20.3.1 O valor devido à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa corresponderá ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser objeto de amortização, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e (b) de prêmio equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, nos termos do item "(a)", acima ("Valor de Amortização Extraordinária Facultativa").

5.20.4 O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo ou do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, deverá ser realizado no âmbito do ambiente B3 e de acordo com seus procedimentos operacionais ou por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, conforme o caso.

5.20.5 A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo e a Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa serão irrevogáveis e irretiráveis, e, mediante sua realização, a Companhia estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, sob pena de caracterização de um Evento de Inadimplemento Não Automático.

5.20.6 As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia.

5.21 Aquisição Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia.

5.22 Amortização Extraordinária Compulsória. As Debêntures deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória e parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento por cento) do Valor Nominal Unitário e sem a incidência de prêmio ("Amortização Extraordinária Compulsória"), com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária arrecadados na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 16813-7, mantida na agência nº 0910, do Banco Itaú (341), vinculada aos CRI ("Conta Arrecadadora") nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, respeitada a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 7.4.7 desta Escritura de Emissão e sempre observados a Razão Mínima de Garantia e o Índice Mínimo de Recebíveis, no Percentual Líquido da Cessão Fiduciária, indicado na tabela abaixo, de acordo com a variação do percentual da Razão Mínima de Garantia.

Entende-se como "Percentual Líquido da Cessão Fiduciária" determinado percentual dos recursos remanescentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, recebidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora, após o cumprimento das demais obrigações de pagamento previstas na Ordem de Pagamentos, nos termos da Cláusula 7.4.7 desta Escritura de Emissão.

<b>Percentual Líquido da Cessão Fiduciária utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória</b>	<b>Razão Mínima de Garantia</b>
50% (cinquenta por cento), observada a liberação do excedente à Companhia, nos termos da Cláusula 8.3	Caso a Razão Mínima de Garantia esteja acima de 140% (inclusive)
75% (setenta e cinco por cento), observada a liberação do excedente à Companhia, nos termos da Cláusula 8.3	Caso a Razão Mínima de Garantia esteja entre 130% (inclusive) e 140% (exclusive)
100% (cem por cento)	Caso a Razão Mínima de Garantia esteja abaixo de 130% (exclusive)

5.22.1 Em adição ao previsto na Cláusula 5.2.2, acima, deverá ser realizada a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, com 100% (cem por cento) do Percentual Líquido da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, sempre observados a Razão Mínima de Garantia e o Índice Mínimo de Recebíveis, nas hipóteses e pelos períodos abaixo indicados na tabela abaixo:

<b>Hipóteses adicionais de Amortização Extraordinária Obrigatória (Cláusula 5.22.1)</b>	<b>Percentual Líquido da Cessão Fiduciária utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória</b>	<b>Período de Amortização Extraordinária Obrigatória</b>
Caso não seja realizada a Venda Líquida de ao menos 1 (um) lote comercial do Empreendimento Imobiliário, em um período de 60 (sessenta) dias consecutivos.	100%	Até que seja verificada a Venda Líquida de 1 (um) lote de natureza comercial do Empreendimento Imobiliário, conforme comprovado pela Emissora e/ou pelo Relatório de Monitoramento.
Caso o Índice Mínimo de Recebíveis (conforme definido na Cláusula 8.1, abaixo) seja inferior a 110% (cento e dez por cento)	100%	Até que seja verificado o reenquadramento do Índice Mínimo de Recebíveis em percentual igual ou superior a 110%
Caso o Relatório de Monitoramento indique que o preço médio do metro quadrado praticado nas vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário, nos últimos 3 (três) meses de sua	100%	Até o pagamento integral das obrigações de pagamento de juros remuneratórios e amortização das Debêntures.

<p>emissão, tenha ficado abaixo de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para os lotes de natureza residencial e/ou abaixo de R\$ 700,00 (setecentos reais) para os lotes de natureza comercial</p>		
<p>Caso, de acordo com o Relatório de Medição, seja verificado um atraso superior a 10% (dez por cento) do Cronograma Físico-Financeiro, previsto no <u>Anexo VI</u> desta Escritura de Emissão.</p>	<p>100%</p>	<p>Até a readequação da evolução de acordo com Cronograma Físico-Financeiro, previsto no <u>Anexo VI</u> desta Escritura de Emissão, em até 3 (três) meses, contados a partir do mês em seja verificado o respectivo atraso, sob pena de ocorrência de Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.1 desta Escritura de Emissão.</p>

5.22.2 Para os fins das disposições da Cláusula 5.22.1, acima, entende-se por “Venda Líquida” a realização positiva de vendas de lotes do Empreendimento Imobiliário, equivalente ao número efetivo de vendas realizadas subtraído pelo número de distratos formalizados, em determinado período.

5.22.3 Ainda, deverão ser utilizados 100% (cem por cento) do Percentual Líquido da Cessão Fiduciária para a Amortização Extraordinária Compulsória, caso a projeção do fluxo previsto de recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, juntamente com a projeção de vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário em estoque com base nas premissas constantes do Anexo VII desta Escritura de Emissão, indique que os recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário sejam insuficientes para o pontual cumprimento das obrigações de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, dentro do prazo do seu vencimento. Nesta hipótese, a Amortização Extraordinária Compulsória deverá ser realizada, no percentual aqui estabelecido, pelo período que seja necessário para que a projeção prevista nesta Cláusula passe a indicar a suficiência dos recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário para a realização dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI dentro do seu prazo de vencimento.

5.22.4 Caso, após o 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, contados da Data de Emissão dos CRI, a projeção de fluxo, prevista na Cláusula 5.22.3, acima, considerando apenas o fluxo de recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (desconsiderando a projeção de venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário em estoque), indique que os recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário sejam insuficientes para o pontual cumprimento das obrigações de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, dentro do prazo do seu vencimento, a Companhia deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, com a utilização de recursos

próprios, em montante suficiente para que a projeção aqui prevista passe a indicar a suficiência de recursos decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário para o adimplemento das obrigações dos CRI, dentro do prazo do seu vencimento, sob pena de ser caracterizado um Evento de Inadimplemento, nos termos desta Escritura.

5.22.5 As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória, previstas nas Cláusula 5.22., 5.22.1 e 5.22.3, acima, deverão ser observadas de forma simultânea e serão acompanhadas pelo Agente de Monitoramento, por meio do Relatório de Monitoramento.

5.22.6 Os recursos decorrentes da Amortização Extraordinária Compulsória prevista nesta Cláusula 5.22 e nas suas subcláusulas serão utilizados pela Debenturista para a amortização extraordinária dos CRI, nas respectivas datas de pagamentos das amortizações ordinárias dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização.

5.22.7 Os recursos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente não utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória poderão ser restituídos à Companhia, desde que observados os termos e condições da Cláusula 8.3 desta Escritura de Emissão.

5.23 Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.24 Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação serão realizados pela Companhia na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 16821-0, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú (341), vinculada aos CRI ("Conta Centralizadora").

5.25 Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (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. Para fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

5.26 Encargos Moratórios. Ocorrendo impuntualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata*

*temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

5.27 Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

5.28 Tributos. A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação as Debêntures. Referidos tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de tais tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, 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 o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

5.28.1 Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a remuneração dos CRI, a Companhia deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério:

(i) arcar com tais tributos, na medida em que seja a responsável tributária conforme estabelecido pela legislação tributária, acrescentando tais valores no pagamento da remuneração dos CRI, de modo que os Titulares de CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou

(ii) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção, pagamento ou majoração referido acima, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última data

de pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido ("Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo").

5.28.2 O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Companhia, por escrito, dirigida ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.28.3 Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: (i) a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; (ii) o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Companhia, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.

5.28.4 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Companhia mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.

## 6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Companhia, com a consequente obrigação da Securitizadora de realizar o pagamento aos Titulares dos CRI, o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento (conforme adiante definido) previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo.

6.1.1 Vencimento Antecipado Automático. A Securitizadora, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia de Titulares de CRI, deverá considerar todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão automaticamente vencidas, mediante a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento Automático"):

(a) na hipótese de os Fiadores, a SPE Tapiriri, a Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Debêntures, essa Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas Cláusulas;

(b) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(c) (i) liquidação, dissolução total ou parcial, no caso de redução do patrimônio líquido da SPE Tapiriri e/ou da Companhia em percentual superior a 5% (cinco por cento), ou extinção da Companhia e/ou de Subsidiária Relevante (conforme definido abaixo) seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa irrecorrível, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (ii) decretação de falência da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; ou (iii) pedido de autofalência formulado pela SPE Tapiriri, pela Companhia e/ou por qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária ou pedido de falência da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou que não tenha afastada sua decretação dentro do prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

Para fins desta Escritura de Emissão:

"Subsidiária Relevante" significa uma sociedade controlada pela Companhia, direta ou indiretamente (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Companhia represente, individualmente ou em conjunto, percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme últimas demonstrações financeiras da Companhia divulgadas.

(d) transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

- (e) caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- (f) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- (g) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Companhia, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim, sendo certo que operações realizadas exclusivamente entre os controladores da Companhia (direto ou indireto) na Data de Emissão não serão considerados alterações de controle para os fins deste item;
- (h) desconfiguração da Fiança em decorrência da saída de qualquer um dos Fiadores na qualidade de fiadores da presente Emissão, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (i) redução de capital social da Companhia e/ou da SPE Tapiriri, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (j) alteração do objeto social da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da SPE Tapiriri, da Companhia ou da respectiva Subsidiária Relevante.

6.1.2 Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.1.3 abaixo (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, denominados como "Evento de Inadimplemento"):

- (a) inadimplemento pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência do inadimplemento, desde que não previsto para referida obrigação prazo diferente nessa Escritura de Emissão;

- (b) inadimplemento, pela Companhia, pela SPE Tapiriri e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
- (c) se a Companhia ou a SPE Tapiriri infringir quaisquer das estipulações contidas nessa Escritura de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Imobiliário, não sanado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (d) invalidade, nulidade, inexecuibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
- (e) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras dos Fiadores, da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de quaisquer das Subsidiárias Relevantes (ainda que na condição de garantidora), em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (f) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações pecuniárias dos Fiadores, da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer Subsidiária Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (g) não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa irrecurável em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a SPE Tapiriri, a Companhia, e/ou de Subsidiária Relevante e/ou contra os Fiadores;
- (h) existência de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a SPE Tapiriri, a Companhia ou qualquer Subsidiária Relevante e/ou contra os Fiadores, que implique no pagamento de valor,

individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(i) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse dos Fiadores, da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou de qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(j) não obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão;

(k) caso a Companhia deixe de comprovar a liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, nos termos da Cláusula 7.9., "(ii)", desta Escritura de Emissão;

(l) caso a Companhia deixe de comprovar o atendimento da Condição Suspensiva das Garantias, no prazo e de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 7.8.1., desta Escritura de Emissão;

(m) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima, bem como caso constatado a utilização dos recursos de forma diversa da estabelecida nesta Escritura de Emissão, ou caso a Companhia utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos;

(n) interrupção das atividades da SPE Tapiriri, da Companhia e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes por prazo superior a 90 (noventa) dias corridos, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(o) suspensão das obras ou das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(p) caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia e ao Índice Mínimo de Recebíveis, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 8 abaixo;

(q) falecimento, declaração judicial em qualquer instância de incapacidade, ausência ou insolvência de qualquer dos Fiadores, sem que, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento: (a) seja aprovado substituto por Titulares de CRI representando, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI, observado que a aprovação dos Titulares de CRI não será necessária caso o(s) substituto(s) do(s) Fiador(es) falecido(s) ou ausente(s) seja(m) seu(s) sucessor(es); e (b) seja devidamente constituída e formalizada a fiança prestada pelo fiador substituto aprovado pelos Titulares de CRI nos termos do item (a) acima;

(r) protesto de títulos contra a SPE Tapiriri, a Companhia e/ou contra qualquer de suas Subsidiárias Relevantes e/ou contra os Fiadores, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, tiver sido validamente comprovado ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado(s) ou suspenso(s); ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;

(s) se a Companhia ou a SPE Tapiriri infringir quaisquer das estipulações contidas nesta Escritura de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à correta destinação de recursos nos termos da Cláusula 4 acima;

(t) se o Empreendimento Imobiliário for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário;

(u) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela SPE Tapiriri, pela Companhia e/ou qualquer Subsidiária Relevante, que afete de forma adversa a capacidade da SPE Tapiriri ou da Companhia, conforme o caso, de cumprir suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela SPE Tapiriri ou pela Companhia por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(v) se sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus e não seja apresentado pela Companhia ou pela SPE Tapiriri, conforme o caso, o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência, observadas as disposições das Cláusulas 7.8. e 7.9. desta Escritura de Emissão;

(w) caso, após o cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias, o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta Arrecadora, observado o Prazo de Repasse (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);

(x) caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Imobiliário ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares de CRI, em sede de assembleia geral de Titulares de CRI, e do Agente de Medição dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que as referidas alterações sejam apresentadas pela Companhia à Securitizadora e ao Agente de Medição (sendo certo que o silêncio da Securitizadora e/ou do Agente de Medição não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

(y) caso deixe de ser liberado qualquer parcela do Fundo de Obras, em virtude de inadimplemento da Companhia ou por qualquer motivo a ela imputável, não sanado, de forma satisfatória à Securitizadora, e ao Agente de Monitoramento, os termos da Cláusula 4.5.10, acima;

(z) caso, de acordo com o Relatório de Medição, seja verificado um atraso superior a 10% (dez por cento) do Cronograma Físico-Financeiro, previsto no Anexo VI desta Escritura de Emissão, por um período superior a 3 (três) meses, contados a partir do mês em que seja verificado o respectivo atraso;

(aa) caso a Companhia deixe de realizar a Amortização Extraordinária Compulsória prevista na Cláusula 5.22.4, desta Escritura de Emissão;

(bb) caso a Companhia deixe de formalizar, prenotar e registrar os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel referentes aos imóveis elencados no Anexo VIII desta Escritura de Emissão, em descumprimento ao previsto nas Cláusulas 7.2.3 e 7.2.4 desta Escritura de Emissão;

(cc) distribuição e/ou pagamento, pela SPE Tapiriri e/ou pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos seus acionistas;

(dd) não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente e a consequente não anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo previsto na Cláusula 7.2.2 desta Escritura de Emissão;

(ee) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a SPE Tapiriri, a Companhia e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Companhia, pela SPE Tapiriri (de tal forma que a Companhia ou a SPE Tapiriri, conforme o caso, seja a incorporadora) e/ou por uma Subsidiária Relevante, de qualquer controlada; (b) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim; (c) pela incorporação, pela Companhia ou por qualquer controlada da Companhia, da SPE Tapiriri, desde que a Companhia mantenha o controle societário sobre a SPE Tapiriri, e desde que a incorporadora da SPE Tapiriri figure como fiadora da presente Emissão, mediante aditamento à presente Escritura de Emissão; ou (d) pela incorporação, pela Companhia, de outras sociedades, desde que o patrimônio líquido da Companhia após a incorporação não seja menor do que o patrimônio líquido da Companhia previamente à incorporação;

(ff) inobservância pela SPE Tapiriri, pela Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a SPE Tapiriri, a Companhia e/ou suas afiliadas, ou ainda pelos Fiadores conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei n.º 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, se e conforme aplicável (em conjunto "Legislação Anticorrupção");

(gg) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido) de modo a causar um Efeito Adverso Relevante, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente; bem como, se os Fiadores, a SPE Tapiriri, a Companhia ou qualquer de suas controladas, controladoras, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(hh) se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da Cessão Fiduciária, conforme prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária; e

(ii) caso a entrega dos lotes do Empreendimento Imobiliário não seja realizada em até 48 (quarenta e oito) meses contados da data de liberação do alvará de aprovação de projeto e autorização de construção pela prefeitura municipal competente, ou seja, contados do mês de junho de 2021, sendo que, para fins desse item, a entrega dos lotes será considerada efetivada quando apresentado o Termo de Verificação de Obras do Empreendimento Imobiliário, expedido pelo poder municipal competente.

6.1.3 Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 6.1.2, acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida assembleia geral de Titulares de CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturista aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

6.1.3.1 Caso a assembleia geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.1.3 acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturista consignando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão, sem prejuízo da realização de novas tentativas para que o evento seja deliberado pelos Titulares de CRI.

6.1.3.2 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Companhia, nos termos da Cláusula 13 abaixo, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.1.3.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida

em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização, ou, se possível, na quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, 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: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens “(ii)” e “(iii)” abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.1.4 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima deverá ser comunicada pela Companhia ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) dias corridos contados da sua ocorrência. O descumprimento pela Companhia da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá o Debenturista, a seu exclusivo critério, de exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

6.1.4.1 Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, nos termos previstos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicada nesta Escritura de Emissão.

6.1.5 Publicidade. Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relativos às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia ao Debenturista, nos termos da Cláusula 13 abaixo.

## 7 GARANTIAS

7.1 Em garantia do (i) pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, incluindo a Remuneração, Atualização Monetária, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários dos CRI, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários, nas condições constantes nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), em complemento ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Obras, serão constituídas em favor da Securitizadora, as garantias descritas nas Cláusulas abaixo.

7.2 Alienação Fiduciária de Imóvel: A SPE Tapiriri constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (a seguir definido), a ser constituída nos termos do "*Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", entre a SPE Tapiriri, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente).

7.2.1 Será de responsabilidade exclusiva da Companhia o pagamento de todos os custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel tratada na Cláusula acima, bem como as despesas de registro.

7.2.2 A Companhia obriga-se a registrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente, formalizando a constituição da garantia em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantidas, de acordo com os seguintes prazos: (i) a Companhia deverá realizar a prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da Data de Emissão; e (ii) a Companhia deverá realizar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos, contados da Data de Emissão, prorrogáveis por um período adicional de 90 (noventa) dias corridos, desde que tenham sido apresentadas exigências pelo cartório de registro de imóveis competente e comprovado, pela Companhia, o cumprimento diligente e tempestivo das respectivas exigências, bem como a manutenção da prenotação.

7.2.3 Com relação aos imóveis elencados no Anexo VIII desta Escritura, os quais atualmente se encontram hipotecados em favor da municipalidade de Campinas, em garantia da conclusão das obras de infraestrutura do Empreendimento Imobiliário, a Emissora, em conjunto com a SPE Tapiriri, deverá formalizar a outorga da alienação fiduciária sobre referidos imóveis, em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da liberação de cada

uma das respectivas hipotecas. A formalização da alienação fiduciária aqui tratada deverá se dar substancialmente nos mesmos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

7.2.4 Após a formalização dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel mencionados na Cláusula 7.2.3, acima, a Companhia deverá realizar a prenotação e registro da garantia fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competentes, observados os mesmos prazos previstos na Cláusula 7.2.2, acima, os quais serão contados a partir da data da respectiva celebração de cada um dos referidos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel.

7.3 Alienação Fiduciária de Quotas: Adicionalmente, em garantia das Obrigações Garantidas, a Companhia constituirá diretamente à Securitizadora, por meio de instrumento próprio e da ACS SPE Tapiriri (conforme abaixo definido), mediante a satisfação da Condição Suspensiva das Garantias (conforme definido na Cláusula 7.8.1, abaixo), a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE Tapiriri ("Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre proprietários titulares das Quotas da SPE Tapiriri, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a SPE Tapiriri, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

7.4 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Sem prejuízo das demais garantias previstas acima, em garantia das Obrigações Garantidas, a SPE Tapiriri constituirá diretamente à Securitizadora, mediante a satisfação da Condição Suspensiva das Garantias (conforme definido na Cláusula 7.8.1, abaixo), a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios"); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios, a serem gravadas com garantia real imobiliária cujo objeto será o respectivo lote originador dos Direitos Creditórios ("Direitos Creditórios das CCI em Garantia" e, em conjunto com os Direitos Creditórios, os "Créditos Cedidos Fiduciariamente"), a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Tapiriri, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária").

7.4.1 Observado o atendimento da Condição Suspensiva das Garantias, todo e qualquer recurso decorrente de cada instrumento de compra e venda celebrado entre a SPE Tapiriri e os adquirentes dos lotes do Empreendimento Imobiliário ("Adquirentes" e "Contratos Imobiliários", respectivamente) deverá ser pago diretamente e exclusivamente na Conta Arrecadadora e integrarão, para todos os fins e efeitos de direito, a definição de Créditos Cedidos Fiduciariamente.

7.4.2 A Companhia obriga-se a promover e comprovar à Securitizadora a notificação válida dos Adquirentes a respeito da Cessão Fiduciária, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

7.4.3 A Companhia declara que os Contratos Imobiliários não contêm ou conterão qualquer vedação à cessão fiduciária, acima prevista.

7.4.4 A partir da obtenção do Termo de Verificação de Obra relativo ao Empreendimento Imobiliário, ou a partir do mês de junho de 2024 (inclusive), o que ocorrer primeiro, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Companhia compromete-se a manter o Índice Mínimo de Recebíveis, calculado nos termos indicados na Cláusula 8.1 desta Escritura de Emissão, observado os procedimentos para reenquadramento do Índice Mínimo de Recebíveis na hipótese de seu não atendimento.

7.4.5 A administração, gestão e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes e o controle do estoque dos lotes ainda não vendidos serão realizados inicialmente pela Companhia, observada a possibilidade de substituição da gestão e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente disposta na Cláusula a seguir, sendo certo que o acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada pelo Agente de Monitoramento, nos termos do contrato, celebrado entre a Securitizadora, a Companhia, a SPE e o Agente de Monitoramento ("Contrato de Monitoramento").

7.4.6 A Companhia desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Agente de Monitoramento em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos previstos nessa Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive no que se refere ao atendimento às exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

7.4.7 Ordem de Pagamentos. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários, recebidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora deverão ser utilizados pela Securitizadora no pagamento das parcelas referentes à Remuneração e Amortização das Debêntures, nas datas de pagamento previstas nesta Escritura de Emissão, devendo obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- a) Pagamento das Despesas em aberto, caso houver;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário, observado que o atraso na recomposição do Fundo de Reserva configura inadimplemento pecuniário da Companhia,

sujeitando-a, portanto, a encargos moratórios, sem prejuízo de incorrer em vencimento antecipado caso não sanado referido inadimplemento em tempo hábil;

c) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário, observado que o atraso na recomposição do Fundo de Despesas configura inadimplemento pecuniário da Companhia, sujeitando-a, portanto, a encargos moratórios, sem prejuízo de incorrer em vencimento antecipado caso não sanado referido inadimplemento em tempo hábil;

d) Caso não existam recursos no Fundo de Despesas, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

e) Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), em atraso, se houver;

f) Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);

g) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) em atraso, se houver;

h) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e

i) Pagamento a título de Amortização Extraordinária Compulsória, observado o percentual previsto na Cláusula 5.22 dessa Escritura de Emissão.

7.4.8 Para os fins da Ordem de Pagamentos descrita acima, a Securitizadora verificará os Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora sempre referente ao mês anterior à respectiva data de pagamento.

7.5 Fiança. Pela presente, os Fiadores, nos termos do artigo 818 e 822 do Código Civil, presta garantia fidejussória, neste ato, em caráter irrevogável e irretatável, em favor da Debenturista ("Fiança"), obrigando-se, por este instrumento e na melhor forma de direito, como devedor solidário e principal pagador de todos os valores devidos ou que venham a ser assumidos pela Companhia nos termos desta Escritura, até a final liquidação das Debêntures, nos termos descritos a seguir.

7.5.1 Os Fiadores declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis pelas Obrigações Garantidas, e firmam esta Escritura declarando conhecer e concordar com todos os seus termos e condições.

7.5.2 As obrigações dos Fiadores aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Companhia e a Debenturista; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Debenturista contra a Companhia; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Companhia, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

7.5.3 As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Fiadores no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer parcela das Obrigações Garantidas e, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Companhia venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão. Tal notificação deverá ser emitida pela Debenturista no mesmo dia após a ocorrência de falta de pagamento pela Companhia de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão ou quando do vencimento antecipado das Debêntures. O pagamento citado nesta Cláusula deverá ser realizado mediante transferência de recursos para a Conta Centralizadora no valor inadimplido.

7.5.4 Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e do artigo 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 Companhia poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.

7.5.5 Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos de crédito da Debenturista contra a Companhia, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente por elas honrada. Os Fiadores comprometem-se a somente exercer o seu direito de sub-rogação nos termos desta Cláusula após a quitação integral de todos os valores relacionados às Debêntures, previstos nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro documento da Oferta, incluindo todos os encargos moratórios e despesas incorridas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

7.5.6 A Fiança é prestada pelos Fiadores em caráter irrevogável e irretratável, e entrarão em vigor na Data de Emissão, permanecendo válidas em todos os seus termos até a data do integral cumprimento,

pela Companhia, de suas obrigações principais e acessórias nos termos da presente Escritura, incluindo o pagamento integral das Obrigações Garantidas nos termos aqui previstos.

7.5.7 Os Fiadores desde já reconhecem que a Fiança é prestada por prazo determinado, encerrando-se este prazo na data do pagamento integral das Obrigações Garantidas não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.

7.5.8 A Fiança poderá ser executada e exigida pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação da Obrigações Garantidas.

7.5.9 Não há preferência quanto à execução da Fiança ou de outras garantias constituídas em garantia aos CRI, se houver. A Fiança e quaisquer outras garantias outorgadas no âmbito da Emissão são garantias diversas e autônomas e respondem pelas Obrigações Garantidas, nos termos desta Escritura e dos demais Documentos da Operação.

7.5.10 Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores em relação à Fiança ora prestada será efetuado de modo que a Debenturista receba dos Fiadores os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Companhia.

7.5.11 Para os fins do disposto no artigo 835 do Código Civil, os Fiadores, neste ato, declaram ter lido e concordam, em sua integralidade, com o disposto nesta Escritura de Emissão, estando ciente dos termos e condições da Fiança prestada e das Debêntures, declarando-se solidariamente responsáveis pelo pagamento das Obrigações Garantidas até que as Debêntures tenham sido totalmente liquidadas e resgatadas, ainda que tal liquidação venha a ocorrer após a Data de Vencimento.

7.5.12 Os Fiadores declaram neste ato que têm ciência de que a Emissão das Debêntures é realizada no âmbito de uma operação de securitização por meio da emissão dos CRI pela Debenturista.

7.5.13 A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são relacionados à Emissora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

7.6 Extensão das Garantias. As Garantias constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Companhia nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, responderão pela totalidade do Valor Total da Emissão, incluindo seus respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos, juros moratórios ou compensatórios, pena convencional, honorários de advogados e custas judiciais, se for o caso.

7.7 Multiplidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das garantias constituídas em favor da Securitizadora, fica desde já estabelecido que tais garantias asseguram o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo ser excutidas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares de CRI.

7.7.1 Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE N° 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Companhia ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

7.8 No âmbito da 4ª emissão de debêntures da Companhia ("Debêntures da 4ª Emissão"), a Companhia e a SPE Tarpiriri constituíram, em garantia das obrigações garantidas ali previstas, a alienação fiduciária sobre o Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior"), a cessão fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente ("Cessão Fiduciária Anterior"), e a alienação fiduciária Quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas Anterior" e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, e a Cessão Fiduciária Anterior, denominadas como "Garantias Anteriores"), de modo que:

- (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída no âmbito da presente Emissão, será formalizada, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na modalidade de alienação fiduciária de propriedade superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 ("Lei 9.514"), tornando-se eficaz a partir do cancelamento da Alienação Fiduciária Anterior;
- (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída no âmbito da presente Emissão, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, estará sujeita à Condição Suspensiva das Garantias (conforme definido na Cláusula 7.8.1, abaixo); e
- (iii) a Cessão Fiduciária, a ser constituída no âmbito da presente Emissão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, estará sujeita à Condição Suspensiva das Garantias (conforme definido na Cláusula 7.8.1., abaixo).

7.8.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária serão formalizados sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, de modo que a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária, respectivamente, possuirão plena vigência e eficácia simultaneamente e na

medida em que ocorrer a efetiva liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e da Cessão Fiduciária Anterior, conforme o caso ("Condição Suspensiva das Garantias").

7.9. A Companhia deverá apresentar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

(i) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização das Debêntures, o competente termo de liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e Cessão Fiduciária Anterior;

(ii) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização das Debêntures, o registro na JUCESP da alteração do contrato social da SPE Tapiriri, prevendo a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, no âmbito da presente Emissão, e em garantia das Obrigações Garantidas ("ACS SPE Tapiriri"); e

(iii) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da primeira Data de Integralização das Debêntures, a averbação da liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior, nas matrículas do Imóvel, junto ao cartório de registro de imóveis competente, prazo este prorrogável por um período adicional de 15 (quinze) dias, em razão do atendimento à exigências formuladas pelo Cartório de Registro Imóvel, desde que atendidas tempestivamente e de forma diligente pela SPE Tapiriri e mantida a respectiva prenotação.

7.9.1. O cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias deverá ser comprovado pela Emissora: (i) com relação à Cessão Fiduciária, por meio de apresentação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do competente termo de liberação da Cessão Fiduciária Anterior; e (ii) com relação à Alienação Fiduciária de Quotas, por meio de apresentação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do competente termo de liberação da Alienação Fiduciária de Quotas Anterior, acompanhado do comprovante de registro da ACS SPE Tapiriri na JUCESP.

7.9.2. Será de responsabilidade exclusiva da Companhia e da SPE Tapiriri, conforme o caso, o pagamento de todos e quaisquer custos envolvidos para o devido cumprimento da Condição Suspensiva das Garantias e da liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Anterior.

## **8 RAZÃO MÍNIMA DE GARANTIA E ÍNDICE MÍNIMO DE RECEBÍVEIS**

8.1 Índice Mínimo de Recebíveis. A partir da Data de Emissão e após o cumprimento da Condição Suspensiva Garantias, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que a Securitizadora deverá verificar o cálculo realizado pelo Agente de Monitoramento, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, contados da data do recebimento do Relatório de Monitoramento (cada uma, uma "Data de Verificação Índice Mínimo de Recebíveis"), referente ao mês anterior, do índice mínimo de recebíveis em relação a cada

data ("Índice Mínimo de Recebíveis"), com base nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários disponibilizadas pelo Agente de Monitoramento, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > \text{Índice Mínimo de Recebíveis}$$

onde,

(a) "Créditos Elegíveis": Créditos Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente pela taxa de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) (i) com até 3 (três) parcelas em aberto ou parcelas em atraso de no máximo 90 (noventa) dias; e (ii) que decorram de Contratos Imobiliários regularmente formalizados, conforme informado pelo Agente de Monitoramento;

(b) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal; e

(c) "Índice Mínimo de Recebíveis": em relação a cada Data de Verificação Índice Mínimo de Recebíveis, a partir da obtenção do Termo de Verificação de Obra definitivo relativo ao Empreendimento Imobiliário, ou a partir do mês de junho de 2024 (inclusive), o que ocorrer primeiro, o Índice Mínimo de Recebíveis deverá ser maior ou igual a 110% (cento e dez por cento).

8.1.1 A Mirante Realty Gestão Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 38.147.524/0001-82, na qualidade de agente de monitoramento, ou outra empresa especializada que venha a ser escolhida em comum acordo entre as Partes ("Agente de Monitoramento"), nos termos do Contrato de Agente de Monitoramento, deverá disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 17 (dezesete) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente anterior caso este não seja um Dia Útil, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior ("Relatório de Monitoramento"). Nesse sentido, a Companhia deverá disponibilizar ao Agente de Monitoramento as informações cabíveis, nos termos do Contrato de Agente de Monitoramento, até o dia 10 (dez) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil.

8.1.1.1 O Relatório de Monitoramento deverá conter, ainda, informações a respeito da análise realizada pelo Agente de Monitoramento com relação ao histórico das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário dos últimos 3 (três) meses, contados da data de emissão de cada Relatório de Monitoramento, incluindo a verificação do preço médio do metro quadrado praticado nas vendas dos lotes do Empreendimento em referido período, bem como a validação, pelo Agente de Monitoramento, do Relatório de Medição elaborado pelo Agente de Medição, no que diz respeito à evolução das obras do Empreendimento Imobiliário com base

no Cronograma Físico-Financeiro para os fins das liberações de recursos do Fundo de Obras. Adicionalmente, também deverá integrar as atribuições do Agente de Monitoramento, as atividades indicadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no caso de liberação, reforço ou substituições dos imóveis objeto da garantia fiduciária.

8.1.1.2 A Companhia desde já se compromete a disponibilizar ao Agente de Monitoramento todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos nesta Escritura de Emissão até o dia 10 (dez) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil. Além disso, a Companhia obriga-se a disponibilizar os acessos e informações que lhe venham a ser solicitados pelo Agente de Monitoramento e/ou pela Securitizadora em até 03 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

8.1.1.3 O pagamento da remuneração do Agente de Monitoramento será efetuado com os recursos do Fundo de Despesas, nos termos acordados no respectivo contrato de prestação de serviços, a ser celebrado entre a Securitizadora, com a interveniência e anuência da Companhia, e o Agente de Monitoramento.

8.1.2 Verificado o não atendimento ao Índice Mínimo de Recebíveis em cada Data de Verificação Índice Mínimo de Recebíveis, a Securitizadora deverá enviar comunicação à Companhia, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para que esta restabeleça o Índice Mínimo de Recebíveis em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de referida comunicação, sendo que o restabelecimento poderá ser feito por meio de (i) amortização parcial das Debêntures, sem a incidência de qualquer prêmio, com recursos próprios da Emissora; ou (ii) Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, no caso previsto na Cláusula 5.22.1, acima. Caso a Companhia não restabeleça o Índice Mínimo de Recebíveis no prazo indicado, restará configurado Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 6.1 acima.

8.2 Razão Mínima de Garantia. A partir da Data de Emissão e após o cumprimento da obrigação de liberação da Alienação Fiduciária Anterior, nos termos da Cláusula 7.9, "(iii)", até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório de Monitoramento ("Data de Verificação Razão Mínima de Garantia"), a Securitizadora deverá verificar o cálculo da razão mínima de garantia abaixo descrita realizado pelo Agente de Monitoramento ("Razão Mínima de Garantia"), com base nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários disponibilizadas pelo Agente de Monitoramento, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Valor do Estoque} + \text{Créditos Elegíveis}}{\text{Dívida}} \geq 120\%$$

Sendo que:

- (a) "Valor do Estoque": Para cálculo do valor do estoque será considerado o preço médio do metro quadrado das vendas de lotes do Empreendimento realizadas nos últimos três meses, por tipologia (residencial ou comercial).
- (b) "Créditos Elegíveis": conforme definido na Cláusula 8.1, acima.
- (c) "Dívida": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal.

8.2.1 Verificado o não atendimento à Razão Mínima de Garantia em cada Data de Verificação Razão Mínima de Garantia, ou seja, caso a Razão Mínima de Garantia esteja abaixo de 120% (exclusive), a Securitizadora deverá enviar comunicação à Companhia para que esta restabeleça a Razão Mínima de Garantia, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de referida comunicação mediante (i) a realização da amortização parcial das Debêntures, com a utilização de recursos próprios da Companhia; ou (ii) a apresentação de novas garantias a serem constituídas em favor das Obrigações Garantidas, sobre bens de titularidade da Emissora, os quais deverão ser previamente aprovados pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares de CRI. Caso a Companhia não restabeleça a Razão Mínima de Garantia no prazo indicado, restará configurado Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 6.1 acima.

8.3 Verificado o atendimento ao Índice Mínimo de Recebíveis e à Razão Mínima de Garantia, e observada a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 7.4.7 dessa Escritura de Emissão, e desde que não esteja em curso um evento de Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos da Cláusula 5.22 desta Escritura de Emissão, e a Companhia esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora deverá direcionar os recursos recebidos na Conta Arrecadadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para a Amortização Extraordinária Compulsória, de acordo com os percentuais previstos na Cláusula 5.22, acima, sendo o restante liberado à SPE Tapiriri.

## 9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

9.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Companhia ou a SPE Tapiriri, conforme aplicável, está adicionalmente obrigada a:

- I. fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva publicação, cópia das últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e da SPE Tapiriri, auditadas por auditor independente registrado na CVM ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia"), bem como,

mediante solicitação com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, as últimas informações trimestrais da Companhia e da SPE Tapiriri;

II. fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:

(a) no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia;

(b) no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de ocorrência, comunicado acerca da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;

(c) no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;

(d) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia; e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Companhia de cumprir quaisquer de suas obrigações pecuniárias, sendo que, no caso daquelas previstas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, consideram-se obrigações pecuniárias e não pecuniárias ("Efeito Adverso Relevante");

(e) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(f) no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica (PDF) do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;

(g) no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos;

(h) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de utilização integral dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima;

(i) no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de solicitação, o envio de cópia da declaração de imposto de renda pessoa física dos Fiadores referentes ao último exercício social;

(j) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação, o acesso ao sistema de gestão integrado da Companhia ou da SPE Tapiriri no qual é realizado o controle da atividade de vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário;

III. cumprir, e fazer com que as suas Subsidiárias Relevantes cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral e cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

IV. manter, e fazer com que as suas Subsidiárias Relevantes mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Companhia pelos meios legais aplicáveis no prazo legal e não resulte em Efeito Adverso Relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

V. manter, e fazer com que as suas Subsidiárias Relevantes mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

VI. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias (i) à realização do Empreendimento Imobiliário e à continuidade de suas obras, e (ii) à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

- VII. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM, conforme aplicáveis;
- VIII. assegurar e defender os titulares de Debêntures, de forma tempestiva, contra qualquer ato, ação, reivindicação, procedimento ou processo de terceiros de que tenha conhecimento e que possa afetar negativa e comprovadamente, no todo ou em parte, a validade ou eficácia desta Escritura de Emissão ou das Debêntures;
- IX. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Auditor Independente;
- X. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Companhia conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
- XI. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre a convocação de qualquer Assembleia Geral de Debenturista realizada pela Companhia;
- XII. convocar, nos termos desta Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;
- XIII. comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- XIV. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;
- XV. manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às fazendas federal, estadual ou municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;
- XVI. cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas

ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como 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 ("Leis Ambientais e Trabalhistas");

XVII. proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

XVIII. orientar seus fornecedores e prestadores de serviço para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;

XIX. cumprir, e fazer com que seus administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (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 Companhia e 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 a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, 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, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, 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 da Legislação Anticorrupção;

XX. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Companhia, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das

respectivas funções de administradores da Companhia (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Legislação Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

XXI. não realizar quaisquer operações com partes relacionadas, inclusive pagamentos de dívida intragrupo, como devoluções de AFACs e mútuos;

XXII. apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades;

XXIII. não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista;

XXIV. cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima.

XXV. disponibilizar à Securitizadora os documentos e informações necessários para a apuração pela Securitizadora dos cálculos da Razão Mínima de Garantia e do Índice Mínimo de Recebíveis nos prazos e conforme descrito nesta Escritura de Emissão, bem como as demais informações que entender relevante para a análise da Securitizadora;

XXVI. apresentar, sempre que solicitado, em até 20 (vinte) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pela Securitizadora e/ou sua cessionária nesse sentido, a relação de prestadores de serviços alocados na obra e as certidões negativas do FGTS e ISS, da Companhia, bem como os relativos ao Empreendimento Imobiliário;

XXVII. Apresentar, sempre que solicitado, em até 20 (vinte) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pela Securitizadora e/ou sua cessionária nesse sentido, a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários relativos ao Imóvel, dentro de suas validades;

XXVIII. apresentar, sempre que lhe for exigido pelo Agente de Medição, Agente de Monitoramento e/ou pela Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis, a contar do recebimento da respectiva solicitação escrita enviada, outros documentos para comprovação da aplicação dos recursos do Empreendimento Imobiliário e cumprimento das demais obrigações aqui estabelecidas;

XXIX. apresentar o Termo de Verificação de Obra relativo ao Empreendimento Imobiliário, expedido pelo poder municipal competente, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, o que deverá ocorrer em até 48 (quarenta e oito) meses contados da data de liberação do alvará de aprovação de projeto e autorização de construção pela prefeitura municipal competente;

XXX. comprovar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, no prazo previsto em referido instrumento; e

XXXI. comprovar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competente, no prazo previsto em referidos instrumentos.

9.2 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, os Fiadores adicionalmente obrigam-se a:

(i) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias: (a) à celebração desta Escritura de Emissão; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo a Fiança;

(ii) assegurar e defender os titulares de Debêntures, de forma adequada e tempestiva, contra qualquer ato, ação, reivindicação de terceiros, procedimento ou processo de que tenha conhecimento e que possa afetar comprovadamente, no todo ou em parte, esta Escritura de Emissão ou as Debêntures;

(iii) informar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a partir do momento em que tomar conhecimento, acerca da existência de qualquer ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, a Fiança, informando, ainda, o seu objeto e as medidas tomadas pelos Fiadores, mantendo a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI atualizados durante todo o processo por meio de envio periódico de relatórios dos assessores legais responsáveis pela defesa em referido procedimento;

- (iv) informar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir do momento em que tomar conhecimento, todas as questões relevantes, incluindo, mas não se limitando aos detalhes de qualquer processo judicial, arbitragem ou processo administrativo iniciado ou pendente que cause ou possa causar vencimento antecipado das Debêntures;
- (v) dar cumprimento a todas as instruções escritas recebidas da Debenturista para o cumprimento das obrigações assumidas pelos Fiadores no âmbito da presente Escritura de Emissão, especialmente quando da ocorrência de um Evento de Inadimplemento;
- (vi) enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista qualquer correspondência, notificação judicial, extrajudicial recebida pelos Fiadores e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento das mesmas pelos Fiadores;
- (vii) cumprir e/ou fazer cumprir com as Leis Ambientais e Trabalhistas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais, conforme acordado com as autoridades competentes, decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;
- (viii) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- (ix) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às fazendas federal, estadual ou municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;
- (x) praticar os atos, assinar os documentos ou contrato adicional necessários à manutenção dos direitos decorrentes da Fiança, bem como proceder, às suas expensas, o registro desta Escritura de Emissão e de eventuais aditamentos;
- (xi) manter, até o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão, a Fiança válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- (xii) adotar todas as medidas necessárias para assegurar o cumprimento das leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, pela Companhia e pelos Fiadores, conforme aplicável; e

(xiii) enviar, anualmente até a data máxima para entrega estabelecida pelas autoridades competentes, cópia da declaração de imposto de renda pessoa física ou pessoa jurídica, conforme o caso, dos Fiadores referentes ao último exercício social.

9.3 A Companhia e os Fiadores obrigam-se, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, a manter válidas e eficazes, conforme aplicável, as declarações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão.

## **10 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

10.1 Caso a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão houver mais de um titular de Debêntures, o conjunto destes titulares será considerado alcançado e incluído na definição de "Debenturista" prevista nesta Escritura de Emissão. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista ("Assembleia Geral de Debenturistas").

10.2 Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI (estes últimos, observado o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme disposto no Termo de Securitização. O silêncio disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos no Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário dos CRI poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

10.3 A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada: (i) pela Companhia; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação.

10.4 A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa nos quais a Companhia costuma efetuar suas publicações, respeitadas

outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

10.5 A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias para a segunda convocação.

10.6 A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.7 Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures em Circulação.

10.8 Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia na Assembleia Geral de Debenturistas exceto (i) quando a Companhia convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas ou (ii) quando formalmente solicitado pelo Debenturista, hipóteses em que a presença da Companhia será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Companhia ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturistas, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.

10.9 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

10.10 Exceto se de outra forma disposto nesta Escritura de Emissão, as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures que representem, em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação presentes, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos titulares de Debêntures em Circulação.

10.11 Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

10.12 Para efeitos de quórum de Assembleia Geral de Debenturistas, consideram-se, "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Companhia; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela ou coligadas da Companhia (diretas ou indiretas); (b) acionistas controladores (ou grupo de controle) (direta ou indiretamente) e sociedades sob controle comum da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e (c) diretores ou conselheiros da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas

anteriormente mencionadas. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.13 As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

10.14 Ressalvado o previsto no Termo de Securitização relativo ao não resgate antecipado dos CRI e, conseqüentemente, o não vencimento antecipado das Debêntures, as deliberações para: (A) a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da Amortização das Debêntures; (ii) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; (iii) às alterações da Remuneração das Debêntures; (iv) à alteração ou exclusão dos eventos de vencimento antecipado automáticos e não automáticos; (v) ao resgate antecipado das Debêntures; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão, serão tomadas por titulares das Debêntures que representem 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente; e (B) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Debenturistas, incluindo a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por titulares das Debêntures em Circulação que representem, em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação ou, em segunda convocação, por titulares de Debêntures em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação presentes, desde que presentes, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos titulares de Debêntures em Circulação.

10.15 Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

## 11 DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1 A Companhia e cada um dos Fiadores, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Integralização, declaram que:

- I. no caso da Companhia, é sociedade anônima devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- II. estão devidamente autorizados e capacitados, nos termos da legislação aplicável vigente, a cumprir com todas as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, de forma que obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias

à outorga da Fiança, à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, de forma que essa Escritura de Emissão e a Fiança constituem obrigações lícitas, válidas, legais, exequíveis e vinculantes, de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo para a celebração desta Escritura e a outorga das Fianças;

III. os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão e os Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em seus nomes, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

IV. esta Escritura de Emissão, a Fiança e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia e dos Fiadores, conforme o caso, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, e a sua celebração não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pela Companhia e pelos Fiadores;

V. está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes às Debêntures e aos CRI;

VI. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, a outorga das Fianças e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia ou os Fiadores sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia ou os Fiadores sejam parte e/ou qualquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia, os Fiadores e/ou qualquer de seus bens e propriedades;

VII. a Companhia está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

VIII. a Companhia não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;

IX. têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

X. têm integral ciência da forma e condição de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão, da Fiança e dos demais Documentos da Operação;

XI. os documentos e informações fornecidos ao Debenturista (i) são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, (ii) estão atualizados até a data em que foram fornecidos e (iii) incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

XII. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 representam adequadamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos, e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;

XIII. estão, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, controladoras, sociedades sob controle comum, conforme aplicável, estão, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou não cause um Efeito Adverso Relevante e estejam sendo 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, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

XIV. estão, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, estão, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e por aquelas cujo não pagamento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

XV. possui, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos

pela Companhia por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em Efeito Adverso Relevante; (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

XVI. cumprem, e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (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 Companhia 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 a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, 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, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, 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 da Legislação Anticorrupção;

XVII. não existem, nesta data, contra os Fiadores, a Companhia ou contra suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

XVIII. com exceção da ação criminal objeto do processo 0050805-45.2016.8.26.0050, em trâmite perante a 2ª Vara Criminal da Barra Funda, São Paulo/SP, de autoria do Ministério Público do Estado de São Paulo, envolvendo os fiadores Ricardo Setton e Fernando Bruno de Albuquerque, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental relacionado a descumprimentos das Leis Anticorrupção ou das Leis Ambientais e Trabalhistas que possa afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia ou pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

XIX. não praticaram ou praticam crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

XX. possuem, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, justo título de todos os seus bens;

XXI. mantêm, assim como as suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;

XXII. inexistem, inclusive em relação às suas Subsidiárias Relevantes, conforme aplicável, (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, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar a Fiança, esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

XXIII. em relação aos Fiadores, todos os seus bens móveis e imóveis relevantes às suas atividades estão segurados de acordo com práticas usuais de mercado para empresas do mesmo porte e setor que a Companhia e a SPE Tapiriri;

XXIV. os Fiadores não estão vinculados a qualquer acordo de acionistas que restrinja a outorga das Fianças; e

XXV. os Fiadores são plenamente capazes, tem autoridade para conduzir seus negócios e para a celebração desta Escritura de Emissão e para a outorga da Fiança, assim como para assumir, cumprir e observar as obrigações nela contidas.

11.2 A Securitizadora, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Integralização, declara que:

I. é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

II. todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

III. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração

desta Escritura de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

IV. a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

V. os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;

VI. (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

VII. não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão;

VIII. os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e

IX. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, Cláusulas e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.

11.3 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, as Partes se obrigam a comunicar à outra Parte em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência acerca de tal fato.

## 12 DESPESAS

12.1 As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Companhia. As despesas *flat*, listadas no Anexo V desta Escritura, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ("Despesas Flat"), serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Companhia, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Companhia, com

recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), sendo que os valores da remuneração devida ao Coordenador Líder serão devidos e pagos nos termos previstos no Contrato de Distribuição:

I. remuneração do Escriturador, conforme definido no Termo de Securitização, no montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

II. remuneração do Banco Liquidante, conforme definido no Termo de Securitização, no montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), em parcelas anuais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

III. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão desta Escritura de Emissão;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, 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 remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão

das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Debêntures e, conseqüentemente, de Resgate Antecipado dos CRI; e

(c) as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(b)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

IV. remuneração da instituição custodiante da CCI, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) Custódia da CCI. Será devida pela prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão de CCI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito 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;

(c) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da instituição custodiante da CCI, 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;

(d) As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da instituição custodiante da CCI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(e) Os valores indicados acima poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;

(f) 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*;

(g) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à instituição custodiante da CCI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela emissora da CCI do respectivo "Relatório de Horas";

(h) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

(i) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação, sendo certo que tal valor somente será pago com recursos do Patrimônio Separado da operação, caso houver, ou diretamente pela Devedora.

V. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira

integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

(c) Por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 31 de janeiro de 2024 e o segundo em 31 de julho de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "c" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(d) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de

atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de assembleias gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(e) Os valores indicados nos itens "(a)" a "(d)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(f) A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação acumulada IGPM, 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*,

(g) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(h) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos no Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em assembleia geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações,

envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(i) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(j) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

VI. remuneração do Agente de Monitoramento no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação

positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

VII. remuneração do Agente de Medição no valor de R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

VIII. remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

IX. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

X. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

XI. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

XII. custos relacionados à assembleia geral de Titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Companhia;

XIII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos

Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Companhia;

XIV. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos e de registro geral de imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

XV. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

XVI. as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta; e

XVII. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R\$ 1.440,00 (um mil quatrocentos e quarenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.1 A Companhia deverá, mediante retenção de recursos da primeira Integralização dos CRI, constituir (i) um fundo de despesas ("Fundo de Despesas"), em montante total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"); e (ii) um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), em montante total de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).

12.1.2 Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, e à composição inicial do Fundo de Reserva, será realizada mediante a retenção de recursos, na forma prevista na Cláusula 12.1.1 acima; e (ii) a todo e qualquer momento, a Companhia deverá manter um montante de, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), referente ao Fundo de Despesas e, no mínimo, R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais), referente ao Fundo de Reserva ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

12.1.3 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas ou do Fundo de Reserva venha a ser inferior ao respectivo valor mínimo, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Companhia neste sentido, a Companhia deverá recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, por meio da utilização de recursos próprios ou aqueles decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

12.1.4 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente os pagamentos das Despesas ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As 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.

12.1.5 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

12.1.6 Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral 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 Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito desta Escritura de Emissão, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

12.1.7 Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de 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 de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

12.1.8 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12.1.9 Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas ou o Fundo de Reserva, conforme o caso.

12.1.10 Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, e/ou no Fundo de Reservas a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Companhia a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Securitizadora.

12.2 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Companhia os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

12.3 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço que continuarem exercendo as suas funções, as despesas referentes à prestação destes serviços, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia.

12.4 Em caso de reestruturação das características da presente Oferta após emissão dos CRI, por demanda da Companhia, será devido o pagamento à Securitizadora no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) homem-hora ("Fee de Reestruturação") que inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais Extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados a reestruturação solicitada.

12.4.1 Entende-se por "Reestruturação" alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv)

mudança em Cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação. O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.

## 13 COMUNICAÇÕES

13.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

### para a Companhia:

#### **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

At.: Sr. Astério Vaz Safatle

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: asterio@lote5.com.br

### para os Fiadores

#### **TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.**

At.: Sr. Astério Vaz Safatle

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: asterio@lote5.com.br

#### **ARTHUR MATARAZZO BRAGA**

At.: Sr. Arthur Matarazzo Braga

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: arthur@lote5.com.br

#### **ASTÉRIO VAZ SAFATLE**

At.: Sr. Astério Vaz Safatle

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: asterio@lote5.com.br

#### **FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**

At.: Sr. Fernando Bruno de Albuquerque

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: fernando@lote5.com.br

**LUIZ ROBERTO SILVEIRA PINTO**

At.: Sr. Luiz Roberto Silveira Pinto

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: betohsp@gmail.com

**RICARDO SETTON**

At.: Sr. Ricardo Setton

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: ricardo@lote5.com.br

**CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO**

At.: Sr. Carlos Augusto Curiati Bueno

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: carlos@tallento.eng.br

**HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR**

At.: Sr. Hernani Moro Varella Guimarães Júnior

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: hernani@tallento.eng.br

**para o Debenturista:**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12

CEP 01.455-000 – São Paulo, SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

**para o Agente de Monitoramento:**

**MIRANTE REALTY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**

Avenida Presidente Vargas, nº 2.121, sala 1107, Jardim Santa Ângela, Edifício Times Square Business

CEP 14.020-525 – Ribeirão Preto, SP

At.: Caio Lopes e Wilson Rebehy Neto

Telefone: (16) 99619-8119 e (16) 98123-0505

E-mail: clobes@mirantepar.com.br e wilson@mirantepar.com.br

13.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

## 14 DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

14.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a arquivamento perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 2.2 acima.

14.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

14.4 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2 acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.

14.5 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

14.6 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão não serão passíveis de compensação.

14.7 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

14.8 As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, 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 presente Escritura de Emissão, 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.

14.9 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada 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.

14.10 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Companhia, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao valor dos honorários recebidos pela Securitizadora.

14.10.1 Ao aceitar os termos do presente Contrato, a Companhia concorda em isentar de responsabilidade a Securitizadora e cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas e seus respectivos diretores, funcionários e/ou agentes, bem como seus consultores e assessores ("Pessoas Indenizáveis") por quaisquer perdas, danos diretos (excluídos danos indiretos e/ou lucros cessantes), prejuízos e responsabilidades, desde que de natureza pecuniária, resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, conforme determinado por decisão judicial final e transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente ("Perdas e Danos"), exceto se tais Perdas e Danos forem diretamente resultantes de culpa grave ou dolo por parte das Pessoas Indenizáveis, conforme determinado por decisão judicial final e transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente, ressalvada a Cláusula 14.10.2 abaixo e desde que o Patrimônio Separado não tenham um prejuízo financeiro.

14.10.2 A Companhia obriga-se a ressarcir as Pessoas Indenizáveis de qualquer custo efetiva e comprovadamente incorrido em decorrência da execução dos serviços objeto desta Escritura de Emissão, desde que resultante de culpa da Companhia, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado, sendo que, observado o disposto acima, eventuais condenações em face da Securitizadora ou do Patrimônio

Separado que obriguem estes a desembolsar recursos ou obrigações de fazer, a Companhia se obrigará imediatamente a arcar com as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias designadas, inclusive requerendo em juízo a exclusão da Securitizadora do polo passivo das demandas e absorção de todos e quaisquer custos e despesas relativas as ações ou procedimentos ajuizados.

14.10.3 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído ou tiver sua instituição ameaçada contra qualquer Pessoa Indenizável em relação a qual indenização possa ser exigida nos termos desta Escritura de Emissão, tal Pessoa Indenizável deverá comunicar em até 10 (dez) dias a Companhia, bem como outorgará em prazo tempestivo procuração contendo todos os poderes necessários para que a Companhia possa defender-se de tal ação, reclamação, investigação ou outro processo em seu nome ou em nome da Pessoa Indenizável, sob pena da Companhia se eximir em pagar todo e qualquer Perda e Dano à Pessoa Indenizável.

14.10.4 A Companhia realizará os pagamentos devidos no prazo determinado pelo juízo competente ou, na sua ausência, no prazo de até 10 (dez) dias contados do trânsito em julgado que determinar pela obrigação de pagamento de Perdas e Danos à Pessoa Indenizável, ressalvada a Cláusula 14.10.2. acima.

14.10.5 As disposições de indenização contidas nesta Cláusula 14.10 permanecerão em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes independentemente do término ou resilição desta Escritura de Emissão (i) pelo prazo de até 1 (um) ano contado da Data de Vencimento; ou (ii) pela duração qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo que possa ensejar Perdas e Danos à Securitizadora, o que ocorrer por último.

14.11 A Companhia desde já autoriza que as informações referentes à presente Emissão sejam divulgadas aos Titulares de CRI e por meio de relatórios restritos à investidores de fundos de investimento que invistam nos CRI.

14.12 As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

## **15 LEI DE REGÊNCIA E FORO**

15.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2 Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de forma digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

*(páginas de assinaturas seguem)*

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

*Emissora*

(assinaturas apostas no documento original)

---

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Debenturista*

(assinaturas apostas no documento original)

---

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.**

*Fiador*

(assinaturas apostas no documento original)

---

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

(assinaturas apostas no documento original)

**ARTHUR MATARAZZO BRAGA**

*Fiador\_*

Nome: Arthur Matarazzo Braga

CPF: 765.993.378-72

Autorizado por seu cônjuge, nos termos do artigo 1.647, III, do Código Civil:

(assinaturas apostas no documento original)

**JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA**

*Cônjuge Anuente\_*

Nome: Juana Maria Rico López Matarazzo Braga

CPF: 527.559.088-15

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

(assinaturas apostas no documento original)

**ASTÉRIO VAZ SAFATLE**

*Fiador\_*

Nome: Astério Vaz Safatle

CPF: 087.493.368-43

Autorizado por seu cônjuge, nos termos do artigo 1.647, III, do Código Civil:

(assinaturas apostas no documento original)

**SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE**

*Cônjuge Anuente\_*

Nome: Simei de Britto Gomes Safatle

CPF: 066.447.798-40

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

(assinaturas apostas no documento original)

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**

*Fiador\_*

Nome: Fernando Bruno de Albuquerque

CPF: 010.549.728-26

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

(assinaturas apostas no documento original)

**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**

*Fiador\_*

Nome: Luiz Roberto Horst Silveira Pinto

CPF: 064.006.118-43

Autorizado por seu cônjuge, nos termos do artigo 1.647, III, do Código Civil:

(assinaturas apostas no documento original)

**ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO**

*Cônjuge Anuente\_*

Nome: Adriana de Castro Silveira Pinto

CPF: 130.340.708-61

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

(assinaturas apostas no documento original)

**RICARDO SETTON**

*Fiador\_*

Nome: Ricardo Setton

CPF: 089.560.948-70

Autorizado por seu cônjuge, nos termos do artigo 1.647, III, do Código Civil:

(assinaturas apostas no documento original)

**ANDREA NASSER SETTON**

*Cônjuge Anuente\_*

Nome: Andrea Nasser Setton

CPF: 277.613.938-18

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

(assinaturas apostas no documento original)

**CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO**

*Fiador\_*

Nome: Carlos Augusto Curiati Bueno

CPF: 042.038.378-63

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

(assinaturas apostas no documento original)

**HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR**

*Fiador\_*

Nome: Hernani Moro Varella Guimarães Júnior

CPF: 106.844.208-56

Autorizado por seu cônjuge, nos termos do artigo 1.647, III, do Código Civil:

(assinaturas apostas no documento original)

**MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES**

*Cônjuge Anuente\_*

Nome: Márcia Hallage Varella Guimarães

CPF: 105.063.688-07

*Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**Testemunhas:**

(assinaturas apostas no documento original)

---

## ANEXO I

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários**

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Cidade	Matrícula	Cartório	Sociedade / CNPJ	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
Serena Campinas	Rodovia Adhemar Pereira de Barros, km 119 - Campinas-SP	Campinas	46.091	1º RI de Campinas	Tapitiri Empreendimentos Ltda - CNPJ:08.884.828/0001-61	Não	SIM	R\$40.724.128,53
Conviva Paulínia	Avenida José Puccinelli, S/N - João Aranha - Paulínia-SP	Paulínia	48.252	4º RI de Campinas	Carlos Viacava Agropastoril Limitada - São Jose Agrícola e Pastoral LTDA - CNPJ:00994795/0001-09	Não	NÃO	
Arujá	Avenida Governador Mario Covas Júnior - Bairro do Portão - Arujá-SP	Município de Arujá	60.745	Registro de Imóveis - Municípios Arujá/Igaratá e Santa Isabel	Palmeiras Agro-Pastoral LTDA - CNPJ:14893036/0001-56	Não	SIM	R\$3.621.685,72
Conviva Amanda	Estrada Municipal Umuarama - Monte Mor-SP	Monte Mor	28.804	Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor	Cecília Helena Ferreira da Cunha - CNPJ:023.444.918-72	Não	SIM	R\$3.715.360,36
Sia Barbara	Rodovia SP 135, Fazenda São Pedro - Santa Barbara do Oeste-SP	Santa Bárbara D'Oeste	52.182   52.183   53.278   58.066	Registro de Imóveis de Santa Barbara d'Oeste SP	Berrol Participações LTDA - CNPJ:07.513.069/0001-68	Não	SIM	R\$3.326.853,38
Nova fronteira	Rodovia Presidente Dutra, Bairro do Piracangagua - Taubaté-SP	Taubaté	130861- 141221	Oficial Registro de Imóveis Taubaté/SP	Taubaté Nova Fronteira LTDA - CNPJ:11.365.761/0001-63	Não	SIM	R\$6.257.535,67
Itupeva	Via Athenizia Vicentini Tonoli - Itupeva-SP	Itupeva	178.565	1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Coml de PJ de Jundiaí	Alice/Monique e Fernando Kahlilian - CNPJ:134.335.608-38/112.001.308-98/147.836.928-07	Não	NÃO	

DocuSign Envelope ID: B487D78B-F594-43CB-AEFB-7557F68BF008

Joinville	Avenida Kurt Meinert, Bairro Paranaguamirim - Joinville-SC	Joinville	54.635	Registro de Imóvel - Terceira Circunscrição - Joinville SC	Hasa 10 Emp Imob Ltda - CNPJ:39.468.132/0001-88	Não	SIM	R\$ 1.058.700,89
Paulínia Jambeiro	Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira s/nº - Parque Brasil 500 - Paulínia-SP	Paulínia	35.196	4º RI de Campinas	Maria Lindenberg Gravina - CNPJ:011.805.838-09	Não	NÃO	

**Tabela 2 – Forma de Destinação dos Recursos da Emissão**

Empreendimento Imobiliário	Custo Estimado total de investimento (R\$)	Percentual do Recurso da Emissão Estimado de recursos dos CRI a ser alocado no Empreendimento	Valor Estimado (R\$) a ser alocado no Empreendimento	Uso dos Recursos
Empreendimento Serena Campinas	R\$80.399.431,37	26,64%	37.500.000,00	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Paulínia	R\$65.058.064,21	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Arujá	R\$15.692.287,37	7,10%	10.000.000,00	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Conviva Amanda	R\$29.355.194,97	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Sta Barbara	R\$27.996.144,63	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Nova Fronteira	R\$39.859.160,30	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Itupeva	R\$49.468.419,08	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Joinville	R\$23.276.030,09	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
Empreendimento Paulínia Jambeiro	R\$38.815.349,65	9,47%	13.323.714,29	obra de infraestrutura de Loteamento
<b>Total</b>	<b>R\$369.920.081,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>R\$140.766.000,00</b>	

**Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliário (Semestral) – (em R\$ e %)**

Empreendimento Imobiliário	Total por Semestre	Empreendimento Sereno Campinas	Empreendimento Paulista	Empreendimento Arujá	Empreendimento Amanda	Empreendimento Barbara	Empreendimento Nova Fronteira	Empreendimento Itupeva	Empreendimento Joinville	Empreendimento Paulista Jambairo
2º Semestre/23	R\$ 3.454.668,26	R\$ 3.449.591,29	R\$ 5.076,97	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1º Semestre/24	R\$ 11.779.960,82	R\$ 10.927.753,90	R\$ 811.180,47	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 41.026,45
2º Semestre/24	R\$ 15.700.732,27	R\$ 13.005.426,25	R\$ 2.384.741,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 45.999,88	R\$ 0,00	R\$ 264.564,46
1º Semestre/25	R\$ 18.679.348,67	R\$ 5.683.135,41	R\$ 6.046.626,94	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.610.185,88	R\$ 0,00	R\$ 309.766,63	R\$ 4.107.984,34	R\$ 921.649,47
2º Semestre/25	R\$ 21.126.568,05	R\$ 2.842.274,07	R\$ 3.973.332,74	R\$ 0,00	R\$ 3.509.604,49	R\$ 3.270.425,68	R\$ 2.166.344,97	R\$ 1.506.405,70	R\$ 2.102.503,34	R\$ 1.755.677,05
1º Semestre/26	R\$ 39.978.835,74	R\$ 1.591.819,08	R\$ 102.755,49	R\$ 4.720.560,11	R\$ 7.500.494,41	R\$ 6.179.404,99	R\$ 6.412.775,47	R\$ 2.188.944,39	R\$ 5.971.665,95	R\$ 5.310.415,86
2º Semestre/26	R\$ 22.542.769,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.156.773,86	R\$ 2.036.412,28	R\$ 2.031.377,83	R\$ 3.584.558,46	R\$ 6.129.181,89	R\$ 804.122,60	R\$ 3.800.342,25
1º Semestre/27	R\$ 5.501.683,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 673.599,62	R\$ 225.400,49	R\$ 170.433,86	R\$ 788.910,84	R\$ 2.498.528,70	R\$ 309.230,51	R\$ 835.579,74
2º Semestre/27	R\$ 1.802.024,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 449.066,41	R\$ 51.802,63	R\$ 61.886,06	R\$ 371.124,55	R\$ 445.478,64	R\$ 28.207,55	R\$ 394.459,00
1º Semestre/28	R\$ 199.408,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 199.408,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2º Semestre/28	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 140.766.000,00</b>	<b>R\$ 37.500.000,00</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 10.000.000,00</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>	<b>R\$ 13.323.714,29</b>
<b>% Destinação</b>	<b>100%</b>	<b>26,64%</b>	<b>9,47%</b>	<b>7,10%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS. Os recursos serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens indicadas na Tabela 2 acima. A porcentagem destinada ao respectivo Empreendimento Imobiliário, conforme descrita na Tabela 2, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida no respectivo Empreendimento Imobiliário), independentemente da anuência prévia do Debiturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão de Debêntures

DocuSign Envelope ID: B487D78B-F594-43CB-AEFB-7557F68BF008

e o Termo de Securitização deverão ser adotados, de forma a prever o novo percentual para o Empreendimento Imobiliário. Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou o Termo de Securitização; e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades imobiliárias, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela a seguir:

<b>Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis</b>	
Janeiro a dezembro de 2020	R\$15.275.337,35
Janeiro a dezembro de 2021	R\$306.350.936,71
Janeiro a dezembro de 2022	R\$74.916.973,07
<b>Total</b>	<b>R\$396.543.247,13</b>

## ANEXO II

### *Modelo de Relatório de Acompanhamento*

À

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte

CEP 04.534-004 – São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)

CC

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12

CEP 01.455-000 – São Paulo, SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: [gestao.imob@opeacapital.com](mailto:gestao.imob@opeacapital.com)

### **RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

Período de: [ ] a [ ].

A **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial

do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.470.664, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia") em cumprimento ao disposto na Cláusula 4 do "Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A." celebrado pela Companhia ("Escritura de Emissão de Debêntures"), vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª Emissão, em série única, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S1" perante a CVM sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), **DECLARA** que:

- (i) os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados pela Companhia, no período de [ ] a [ ], para a finalidade prevista no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito na tabela abaixo, nos termos dos comprovantes de destinação dos recursos anexos ao presente relatório; e
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretirável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verdadeiros e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]

DocuSign Envelope ID: B487D78B-F594-43CB-AEFB-7557F68BF008

<b>Total destinado no semestre</b>	R\$ [.]
<b>Valor total desembolsado à Devedora</b>	R\$ [.]
<b>Saldo a destinar</b>	R\$ [.]
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ [.]

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste relatório terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [.] de 20[.]

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

**ANEXO III**

**Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures**

**BOLETIM N° 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

<b>EMISSORA</b> Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.	<b>CNPJ</b> 17.118.230/0001-52
<b>LOGRADOURO</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar	<b>BAIRRO</b> Itaim Bibi
<b>CEP</b> 01452-000	<b>CIDADE</b> São Paulo
	<b>U.F.</b> SP

**CARACTERÍSTICAS**

Emissão de 140.766 (cento e quarenta mil, setecentas e sessenta e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*", datado de 24 de novembro de 2023 ("Escritura de Emissão de Debêntures"). A Emissão das Debêntures foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 24 de novembro de 2023 ("Ato Societário da Companhia"), cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicada no jornal "Data Mercantil", nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das S.A.

**DEBÊNTURES SUBSCRITAS**

<b>QTDE. SUBSCRITA</b>	<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)</b>	<b>VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$)</b>
------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

140.766 Debêntures

R\$ 1.000,00

R\$ 140.766.000,00

## **FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

**Em conta corrente (Banco Bradesco nº 237 | Agência nº 3391 | Conta corrente nº 0011245-3)**

**Moeda corrente nacional**

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas de acordo com os termos previstos na Cláusula 4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures.**

São Paulo, 24 de novembro de 2023

**SUBSCRITOR**

**OPEA SECURITIZADORA S.A\_**

Nome:

Cargo:

**CNPJ**

02.773.542/0001-22

## ANEXO IV

### *Cronograma de Pagamentos*

#	Data Pagamento (Útil)	Taxa de Amortização	Juros
1	21/12/23	1,1806%	Sim
2	23/01/24	1,1947%	Sim
3	22/02/24	1,2091%	Sim
4	21/03/24	1,2239%	Sim
5	23/04/24	1,2391%	Sim
6	23/05/24	1,2546%	Sim
7	21/06/24	1,2706%	Sim
8	23/07/24	1,2869%	Sim
9	22/08/24	1,3037%	Sim
10	23/09/24	1,3209%	Sim
11	23/10/24	1,3386%	Sim
12	21/11/24	1,3567%	Sim
13	23/12/24	1,3754%	Sim
14	23/01/25	1,3946%	Sim
15	21/02/25	1,4143%	Sim
16	21/03/25	1,4346%	Sim
17	23/04/25	1,4555%	Sim
18	22/05/25	1,4770%	Sim
19	23/06/25	1,4991%	Sim
20	23/07/25	1,5219%	Sim
21	21/08/25	1,5455%	Sim
22	23/09/25	1,5697%	Sim
23	23/10/25	1,5947%	Sim
24	21/11/25	1,6206%	Sim
25	23/12/25	2,1318%	Sim
26	22/01/26	2,1782%	Sim
27	23/02/26	2,2267%	Sim
28	23/03/26	2,2774%	Sim
29	23/04/26	2,3305%	Sim
30	21/05/26	2,3861%	Sim
31	23/06/26	2,4444%	Sim
32	23/07/26	2,5057%	Sim
33	21/08/26	2,5701%	Sim
34	23/09/26	2,6379%	Sim
35	22/10/26	2,7094%	Sim

36	23/11/26	2,7848%	Sim
37	23/12/26	2,8646%	Sim
38	21/01/27	2,9491%	Sim
39	23/02/27	3,0387%	Sim
40	23/03/27	3,1339%	Sim
41	22/04/27	3,2353%	Sim
42	21/05/27	3,3435%	Sim
43	23/06/27	3,4591%	Sim
44	22/07/27	3,5831%	Sim
45	23/08/27	3,7162%	Sim
46	23/09/27	3,8596%	Sim
47	21/10/27	4,0146%	Sim
48	23/11/27	4,1825%	Sim
49	23/12/27	4,3651%	Sim
50	21/01/28	4,5643%	Sim
51	23/02/28	4,7826%	Sim
52	23/03/28	5,0228%	Sim
53	20/04/28	5,2885%	Sim
54	23/05/28	5,5838%	Sim
55	22/06/28	5,9140%	Sim
56	21/07/28	6,2857%	Sim
57	23/08/28	6,7073%	Sim
58	21/09/28	7,1895%	Sim
59	23/10/28	7,7465%	Sim
60	23/11/28	8,3969%	Sim
61	21/12/28	8,3333%	Sim
62	23/01/29	9,0909%	Sim
63	22/02/29	10,0000%	Sim
64	22/03/29	11,1111%	Sim
65	23/04/29	12,5000%	Sim
66	23/05/29	14,2857%	Sim
67	21/06/29	16,6667%	Sim
68	23/07/29	20,0000%	Sim
69	23/08/29	25,0000%	Sim
70	21/09/29	33,3333%	Sim
71	23/10/29	50,0000%	Sim
72	22/11/29	100,0000%	Sim

## ANEXO V

### Despesas da Operação

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	R\$ 25.000,00	9,65%	R\$ 27.670,17	Daycoval
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 70.000,00	9,65%	R\$ 77.476,48	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 4.500,00	19,53%	R\$ 5.592,15	Opea
Assessor Legal   DD	Flat	R\$ 20.000,00	0,00%	R\$ 20.000,00	Daló
Assessor Legal	Flat	R\$ 185.000,00	0,00%	R\$ 185.000,00	i2A
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Verificação Semestral - Primeira Parcela	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Oliveira Trust
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Marú SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 35.376,18	0,00%	R\$ 35.376,18	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.407,66	0,00%	R\$ 1.407,66	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização*	Flat	R\$ 42.229,80	0,00%	R\$ 42.229,80	CVM
<b>Total</b>				<b>R\$ 408.059,38</b>	

\*taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no cálculo da tabela de despesas.

## Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 4.500,00	9,65%	R\$ 4.980,63	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário (Verificação Semestral)	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Marú SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 1.013,52	0,00%	R\$ 1.013,52	B3
Agente de Medição	Mensal	R\$ 3.400,00	0,00%	R\$ 3.400,00	D2 Engenharia
Agente de Monitoramento	Mensal	R\$ 4.000,00	0,00%	R\$ 4.000,00	Mirante Realty
<b>Total</b>				<b>R\$ 58.527,91</b>	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 54.000,00	9,65%	R\$ 59.767,57	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário (Verificação Semestral)	Anual	R\$ 2.400,00	12,15%	R\$ 2.731,93	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Marú SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 12.162,18	0,00%	R\$ 12.162,18	B3
Agente de Medição	Anual	R\$ 40.800,00	0,00%	R\$ 40.800,00	D2 Engenharia
Agente de Monitoramento	Anual	R\$ 48.000,00	0,00%	R\$ 48.000,00	Mirante Realty
<b>Total</b>				<b>R\$ 208.549,48</b>	

## ANEXO VI

### Cronograma físico-financeiro das Obras do Empreendimento Imobiliário

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



## FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS

ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	4.875,20	8.253,36	23.341,57	22.141,58	16.231,52	27.427,10
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	18.255,26	165.907,91	70.206,02	39.549,47
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	7.500,00	15.000,00	9.500,00	11.216,45	9.400,40	9.100,00
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	0,00	0,00	0,00	2.300,00	0,00	6.750,00
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	7.598,10	14.706,00	11.372,64	12.745,20	12.974,22	14.460,72
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	0,00	15.200,00	15.300,00	30.000,00	10.600,00	10.600,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	0,00	36.280,00	129.030,00	663.103,89	430.837,93	86.934,50
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	0,00	0,00	31.220,00	0,00	86.468,61	57.671,37
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORIA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	GÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	EEE   ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
82	GUIAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	CALÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	86.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	0,00	0,00	1.294,80	4.025,80	7.112,13	0,00
84	REFLORESTAMENTO / CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	0,00	10.468,74	1.744,79	6.571,03	3.489,58	1.395,83
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>105.993,30</b>	<b>99.908,10</b>	<b>241.059,06</b>	<b>918.011,86</b>	<b>647.320,41</b>	<b>253.888,99</b>
<b>ORÇAMENTO</b>		<b>EXECUTADO</b>	<b>SALDO A</b>		<b>112.747,98</b>	<b>212.656,08</b>	<b>453.715,14</b>	<b>1.371.727,00</b>	<b>2.019.047,41</b>	<b>2.272.936,40</b>
<b>80.399.431,37</b>		<b>ATÉ 31/10/23</b>	<b>INCORRER</b>		<b>77.568.687,15</b>	<b>77.468.779,05</b>	<b>77.227.719,99</b>	<b>76.309.708,13</b>	<b>75.662.387,72</b>	<b>75.408.498,73</b>
		<b>40.724.128,53</b>	<b>39.675.302,84</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>77.681.435,13</b>	<b>77.681.435,13</b>	<b>77.681.435,13</b>	<b>77.681.435,13</b>	<b>77.681.435,13</b>
					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
					<b>6.120,040</b>	<b>6.120,040</b>	<b>6.120,040</b>	<b>6.120,040</b>	<b>6.120,040</b>	<b>6.120,040</b>

## FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS

ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	34.828,16	21.078,57	32.224,28	30.455,93	23.895,35	40.716,44
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	46.917,04	46.452,34	53.827,46	12.031,46	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	18.398,00	17.578,67	12.626,00	27.401,33	29.982,84	24.250,55
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	0,00	1.919,36	23.581,00	8.287,00	25.327,00	12.109,20
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	0,00	26.700,88	0,00	14.189,92	28.163,20	14.460,72
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	0,00	0,00	0,00	900,00	380,00	4.498,50
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	16.800,00	10.600,00	29.600,00	15.200,00	31.800,00	33.000,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	504.392,07	32.590,00	366.661,14	101.200,00	1.620,00	53.363,91
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	716.522,87	114.592,86	1.037.286,25	402.638,37	864.038,67	789.034,88
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.275,90
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORIA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.031,45
78	GÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.030,00
79	EEE ( ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	0,00	0,00	0,00	0,00	326.449,10	2.243.403,21
82	GUIAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	0,00	0,00	0,00	0,00	77.255,76	407.028,60
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	CALÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.473,95
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.204,44
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	348,96	1.744,79	1.744,79	3.489,58	0,00	1.744,79
84	REFLORESTAMENTO / CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>1.336.207,10</b>	<b>273.257,47</b>	<b>1.557.550,92</b>	<b>868.912,40</b>	<b>1.408.911,92</b>	<b>3.822.626,54</b>
<b>ORÇAMENTO EXECUTADO</b>		<b>ATÉ 31/10/23</b>	<b>SALDO A</b>	<b>INCORRER</b>	<b>3.611.143,50</b>	<b>3.884.400,97</b>	<b>5.441.951,89</b>	<b>6.310.864,29</b>	<b>7.719.776,21</b>	<b>11.542.402,75</b>
<b>80.399.431,37</b>		<b>40.724.128,53</b>	<b>39.675.302,84</b>		<b>74.470.292,80</b>	<b>74.946.471,10</b>	<b>74.577.857,43</b>	<b>74.490.273,17</b>	<b>73.424.848,97</b>	<b>70.068.597,52</b>
					<b>78.100.937,52</b>	<b>78.889.805,11</b>	<b>80.167.859,46</b>	<b>81.017.653,26</b>	<b>81.398.442,12</b>	<b>81.943.858,70</b>
					<b>419.502,39</b>	<b>1.208.369,98</b>	<b>2.486.424,33</b>	<b>3.336.218,13</b>	<b>3.717.006,99</b>	<b>4.262.423,57</b>
					<b>6.153,090</b>	<b>6.215,240</b>	<b>6.315,930</b>	<b>6.382,880</b>	<b>6.412,880</b>	<b>6.455,850</b>

## FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS

ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	29.283,98	24.529,04	35.533,79	37.173,67	30.123,11	36.621,48
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	28.846,07	41.040,50	16.648,26	21.129,31	51.464,95	22.598,95
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	12.091,80	10.841,60	5.593,00	15.719,60	20.774,20	12.192,26
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	13.919,12	0,00	0,00	29.083,92	0,00	29.397,28
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	0,00	0,00	2.430,00	18.367,43	0,00	12.618,35
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	27.400,00	52.400,00	0,00	28.100,00	38.800,00	16.100,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	205.565,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	567.237,37	90.196,46	387.497,13	67.709,36	59.834,95	67.813,31
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	311.584,40	89.885,10	64.010,24	69.648,40	211.319,84	394.882,31
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORIA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	33.495,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	507.409,38	414.582,90	21.400,00	55.537,20	100.047,00	355.734,22
78	GÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	73.635,96	99.982,70	0,00	0,00	0,00	4.960,00
79	EEE / ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	1.975.779,24	1.044.192,87	206.129,31	1.127.166,96	997.709,86	1.358.223,70
82	GUÍAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	147.497,00	161.546,16	43.000,00	20.428,80	35.147,74	77.421,21
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	28.000,00	326.367,80	988.653,15	513.865,06	712.499,65	460.854,07
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	CALÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	0,00	0,00	0,00	3.937,20	3.372,00	6.218,81
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	103.204,44	105.408,06	103.204,44	103.204,44	0,00	0,00
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	0,00	0,00	0,00	558.737,27	32.056,97	34.701,12
84	REFLORESTAMENTO / CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	2.774,79	21.887,29	1.744,79	9.352,91	9.130,38	23.720,80
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	0,00	0,00	0,00	48.366,69	13.746,46	60.584,70
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>4.067.723,55</b>	<b>2.482.860,48</b>	<b>1.875.844,11</b>	<b>2.727.528,22</b>	<b>2.316.027,11</b>	<b>2.974.642,57</b>
<b>ORÇAMENTO EXECUTADO ATÉ 31/10/23</b>		<b>15.610.126,30</b>	<b>18.092.986,78</b>	<b>19.968.830,89</b>	<b>15.610.126,30</b>	<b>18.092.986,78</b>	<b>19.968.830,89</b>	<b>22.696.359,11</b>	<b>25.012.386,22</b>	<b>27.987.028,80</b>
<b>80.399.431,37</b>		<b>40.724.126,53</b>	<b>39.675.302,84</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>65.552.065,77</b>	<b>62.842.185,86</b>	<b>60.789.517,63</b>	<b>58.404.600,67</b>	<b>56.318.514,71</b>	<b>53.674.587,23</b>
					<b>81.386.637,67</b>	<b>81.093.684,10</b>	<b>80.858.483,52</b>	<b>81.335.611,96</b>	<b>81.669.056,07</b>	<b>82.175.378,32</b>
					<b>3.705.202,54</b>	<b>3.412.248,97</b>	<b>3.177.048,39</b>	<b>3.654.176,83</b>	<b>3.987.620,94</b>	<b>4.493.943,19</b>
					<b>6.411,950</b>	<b>6.388,870</b>	<b>6.370,340</b>	<b>6.407,930</b>	<b>6.434,200</b>	<b>6.474,090</b>

## FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS

ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	37.580,19	35.349,53	32.090,83	39.832,33	41.520,93	38.602,75
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	18.806,89	9.769,63	26.033,18	18.694,41	15.555,99	17.154,70
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	11.303,88	0,00	18.963,83	16.510,90	12.011,00	11.797,00
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PAIR	529.659,57	0,00	529.659,57	13.673,84	0,00	0,00	45.715,05	14.774,70	15.469,98
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	5.400,00	0,00	1.800,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	980,00	0,00	14.337,11	827,37	8.715,00	28.757,98
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	10.200,00	0,00	10.600,00	30.200,00	12.150,00	26.200,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	0,00	0,00	21.217,16	0,00	0,00	0,00
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	218.188,93	22.102,91	95.256,47	92.111,45	0,00	8.469,50
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	85.700,43	7.367,70	203.456,81	29.183,65	167.820,09	10.111,50
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORIA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.549,87	9.190,03	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	51.775,34	19.397,70	221.585,81	43.902,40	170.228,16	38.340,00
78	GÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	19.000,00	980,00	25.168,64	48.926,88	0,00	0,00
79	EEE (ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	256.245,60	0,00	0,00	74.997,27	98.813,27	431.864,70
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	145.168,81	198.571,53	625.027,82	274.537,04	949.607,95	534.880,60
82	GUIAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	55.566,13	14.735,34	90.340,87	56.014,92	7.050,00	1.530,00
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	153.933,35	224.910,00	195.738,00	226.494,15	165.796,89	830.478,92
84	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85	CALÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	13.790,86	3.683,85	13.288,09	37.773,88	0,00	0,00
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	206.408,88	0,00	0,00	0,00	103.204,44	0,00
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	0,00	0,00	0,00	233.869,41	0,00	0,00
84	REFLORESTAMENTO / CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	10.890,00	0,00	104.883,41	31.529,56	222.253,69	164.908,62
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.471,00	0,00
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	44.369,33	0,00	52.404,70	332.241,10	343.875,89	255.095,09
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>1.353.582,66</b>	<b>536.868,19</b>	<b>1.769.342,60</b>	<b>1.642.551,80</b>	<b>2.338.649,00</b>	<b>2.413.661,34</b>
<b>ORÇAMENTO</b>		<b>EXECUTADO</b>	<b>SALDO A</b>	<b>29.340.611,46</b>	<b>29.877.479,65</b>	<b>31.646.822,25</b>	<b>33.289.374,05</b>	<b>35.628.023,05</b>	<b>38.041.684,39</b>	<b>38.041.684,39</b>
<b>80.399.431,37</b>		<b>ATÉ 31/10/23</b>	<b>INCORRER</b>	<b>52.598.284,25</b>	<b>52.498.727,48</b>	<b>51.089.580,54</b>	<b>49.748.663,20</b>	<b>47.519.021,75</b>	<b>45.069.291,17</b>	<b>45.069.291,17</b>
		<b>40.724.128,53</b>	<b>39.675.302,84</b>	<b>82.610.873,85</b>	<b>83.304.798,08</b>	<b>83.896.290,11</b>	<b>84.408.070,34</b>	<b>84.602.145,73</b>	<b>84.534.492,24</b>	<b>84.534.492,24</b>
		<b>4.929.438,72</b>	<b>5.623.362,95</b>	<b>6.508.400</b>	<b>6.563.070</b>	<b>6.609.670</b>	<b>6.649.990</b>	<b>6.665.280</b>	<b>6.659.950</b>	<b>6.659.950</b>

## FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS

ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	33.895,52	44.425,52	27.543,48	27.543,48	27.543,48	27.543,48
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	2.680,00	0,00	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	10.924,58	18.240,44	14.686,30	12.200,00	3.800,00	3.800,00
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	15.128,00	21.158,36	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	0,00	29.983,95	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	755,19	0,00	5.000,00	10.000,00	8.200,00	5.000,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	11.424,00	0,00	16.405,72	16.405,72	16.405,72	15.578,35
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	11.500,00	25.800,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	14.106,78
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	0,00	0,00	78.077,18	21.217,16	0,00	0,00
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	94.125,02	78.687,12	45.818,54	45.818,54	24.510,33	0,00
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	83.311,12	21.649,86	28.000,00	104.467,60	8.350,14	0,00
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORNA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	101.997,86	200.000,00	200.000,00	200.000,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	73.610,30	10.824,93	89.146,40	9.175,07	0,00	0,00
78	GÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	0,00	0,00	12.235,82	10.000,00	0,00	0,00
79	EEE ( ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	159.506,02	315.100,00	163.473,14	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	20.266,48	62.751,35
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	462.715,73	439.117,74	467.028,09	1.196.681,22	1.044.847,75	167.028,09
82	GUÍAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	73.610,30	48.599,70	15.000,00	17.925,74	0,00	0,00
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	62.108,50	471.700,42	673.002,56	593.002,56	350.000,00	300.000,00
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00
86	CALÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	73.610,30	40.274,93	109.485,76	179.485,76	124.566,17	70.000,00
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	0,00	124.413,41	12.357,86	124.413,41	180.441,19	298.674,25
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	225.000,00
84	REFLORESTAMENTO /CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	14.064,67	165.860,25	134.331,23	255.894,53	153.711,76	153.711,76
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	4.133,29	116.793,99	120.000,00	247.260,51	374.521,02	254.295,22
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>						
<b>ORÇAMENTO</b>		<b>EXECUTADO</b>	<b>SALDO A</b>							
		<b>ATÉ 31/10/23</b>	<b>INCORRER</b>							
		<b>80.399.431,37</b>	<b>40.724.128,53</b>	<b>39.675.302,84</b>						
		1.024.913,52	1.657.530,62	2.175.302,83	3.449.591,30	2.763.637,18	1.980.489,28			
		39.066.597,91	40.724.128,53	42.899.431,36	46.349.022,66	49.112.659,84	51.093.149,12			
		44.097.218,07	42.537.322,52	40.362.019,70	36.912.428,39	34.148.791,21	32.168.301,94			
		84.635.909,01	84.830.619,04	84.830.619,04	84.830.619,04	84.830.619,04	84.830.619,04			
		6.954.473,88	7.149.183,91	7.149.183,91	7.149.183,91	7.149.183,91	7.149.183,91			
		6.667.940	6.683.280	6.683.280	6.683.280	6.683.280	6.683.280			

## FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS

ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	27.543,48	27.543,48	27.543,48	27.543,48	27.543,48	27.543,48
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	10.000,00	9.559,04	0,00	0,00	0,00	0,00
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	30.000,00	31.666,95	0,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	7.730,72	7.590,00	7.590,00	7.590,00	7.590,00	7.590,00
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	0,00	0,00	55.432,95	60.796,84	88.250,00	0,00
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	0,00	0,00	0,00	57.589,47	30.208,14	0,00
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	0,00	0,00	109.957,54	26.646,40	3.965,52	0,00
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORIA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.915,65
78	GÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	EEE ( ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	110.690,44	138.363,05	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	0,00	0,00	300.000,00	523.329,38	300.000,00	300.000,00
82	GUÍAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	0,00	0,00	0,00	185.176,54	185.176,54	0,00
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	200.000,00	123.946,19	0,00	0,00	171.501,28	171.501,28
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	CALÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	0,00	0,00	0,00	0,00	79.955,32	79.955,32
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	242.646,47	304.984,37	515.578,71	159.115,16	124.413,41	124.413,41
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	225.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00
84	REFLORESTAMENTO /CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	93.711,76	90.000,00	90.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	374.566,16	374.566,12	374.566,12	374.566,12	374.566,12
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	254.295,22	254.295,22	132.568,57	0,00	0,00	0,00
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	0,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>1.253.418,09</b>	<b>1.876.397,51</b>	<b>2.103.354,42</b>	<b>1.879.773,48</b>	<b>2.303.644,30</b>	<b>2.101.669,94</b>
<b>ORÇAMENTO EXECUTADO</b>		<b>52.346.567,21</b>	<b>54.222.964,72</b>	<b>56.326.319,14</b>	<b>52.346.567,21</b>	<b>54.222.964,72</b>	<b>56.326.319,14</b>	<b>58.206.092,62</b>	<b>60.509.736,92</b>	<b>62.611.406,86</b>
<b>ATÉ 31/10/23</b>		<b>30.914.883,84</b>	<b>29.038.486,33</b>	<b>26.935.131,92</b>	<b>30.914.883,84</b>	<b>29.038.486,33</b>	<b>26.935.131,92</b>	<b>25.055.358,43</b>	<b>22.751.714,13</b>	<b>20.650.044,20</b>
<b>INCORRER</b>		<b>80.399.431,37</b>	<b>40.724.128,53</b>	<b>39.675.302,84</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>
<b>80.399.431,37</b>		<b>7.149.183,91</b>								
<b>6.683,280</b>		<b>6.683,280</b>								

## FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS

ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	27.543,48	27.543,48	27.543,48	27.543,48	27.543,48	27.543,48
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	3.800,00	3.800,00	3.800,00	450,17	0,00	0,00
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	270,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	7.590,00	7.590,00	457,18	0,00	0,00	0,00
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	74.123,03	3.001,35	0,00	0,00	0,00	0,00
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	30.208,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	14.628,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	GÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	0,00	39.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	EEE ( ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
82	GUJAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	217.485,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	171.501,28	503.544,37	503.544,37	503.544,37	0,00	0,00
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	80.841,64	10.524,92	0,00	0,00	0,00
86	CAÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	79.955,32	79.955,32	19.452,65	0,00	0,00	0,00
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	881.193,00	79.925,68	0,00	0,00	0,00	0,00
84	REFLORESTAMENTO /CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	30.104,00
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	374.566,12	374.566,12	0,00	0,00	0,00	0,00
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	503.750,00	503.750,00	1.007.500,00	1.007.500,00	1.007.500,00	1.007.500,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>						
<b>ORÇAMENTO</b>		<b>EXECUTADO</b>	<b>SALDO A</b>							
		<b>ATÉ 31/10/23</b>	<b>INCORRER</b>							
		<b>40.724.128,53</b>	<b>39.675.302,84</b>							
		<b>80.399.431,37</b>								
					2.646.027,09	1.958.831,36	2.201.802,13	1.793.451,43	1.289.456,89	1.189.560,89
					65.257.483,95	67.216.265,31	69.418.067,44	71.211.518,87	72.500.975,76	73.690.536,65
					18.004.017,10	16.045.185,74	13.843.383,61	12.049.932,18	10.760.475,29	9.570.914,40
					84.830.619,04	84.830.619,04	84.830.619,04	84.830.619,04	84.830.619,04	84.830.619,04
					7.149.183,91	7.149.183,91	7.149.183,91	7.149.183,91	7.149.183,91	7.149.183,91
					<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>

## FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS

ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	27.543,48	27.543,48	27.543,48	27.543,48	20.793,61	0,00
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	AUDITORA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	GÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	EEE ( ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
82	GUÍAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	CALÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
84	REFLORESTAMENTO /CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	20.000,00	20.000,00	20.000,00	17.540,07	10.000,00	10.000,00
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	1.007.500,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>1.179.456,89</b>	<b>675.706,89</b>	<b>675.706,89</b>	<b>673.246,96</b>	<b>658.957,02</b>	<b>638.163,41</b>
<b>ORÇAMENTO EXECUTADO</b>		<b>74.869.993,54</b>	<b>75.545.700,43</b>	<b>76.221.407,32</b>	<b>74.869.993,54</b>	<b>75.545.700,43</b>	<b>76.221.407,32</b>	<b>76.894.654,28</b>	<b>77.553.611,30</b>	<b>78.191.774,71</b>
<b>ATÉ 31/10/23</b>		<b>8.391.457,51</b>	<b>7.715.750,63</b>	<b>7.040.043,74</b>	<b>8.391.457,51</b>	<b>7.715.750,63</b>	<b>7.040.043,74</b>	<b>6.366.796,78</b>	<b>5.707.839,76</b>	<b>5.069.676,35</b>
<b>INCORRER</b>		<b>40.724.128,53</b>	<b>39.675.302,84</b>	<b>40.724.128,53</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>
<b>80.399.431,37</b>		<b>7.149.183,91</b>								
<b>6.683,280</b>		<b>6.683,280</b>								

FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS											
ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORIA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	GAÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	EEE ( ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
82	GUIAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	CALÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MIU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41	124.413,41
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
84	REFLORESTAMENTO /CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00	503.750,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>638.163,41</b>	<b>638.163,41</b>	<b>134.413,41</b>	<b>134.413,41</b>	<b>134.413,41</b>	<b>134.413,41</b>	<b>134.413,41</b>
<b>EXECUTADO</b>		<b>78.829.938,12</b>	<b>79.468.101,53</b>	<b>79.602.514,94</b>							
<b>ATÉ 31/10/23</b>		<b>40.724.126,53</b>	<b>39.675.302,84</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>4.431.512,94</b>	<b>3.793.349,53</b>	<b>3.658.936,12</b>	<b>3.524.522,71</b>	<b>3.390.109,30</b>	<b>3.255.695,89</b>	<b>3.255.695,89</b>
<b>INCORRER</b>		<b>80.399.431,37</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>84.830.619,04</b>						
<b>INCORRER</b>		<b>7.149.183,91</b>									
<b>INCORRER</b>		<b>6.683.280</b>									

## FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS

ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORIA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	GAÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	EEE ( ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
82	GUÍAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	CALÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	124.413,41	124.413,41	0,00	0,00	0,00	0,00
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
84	REFLORESTAMENTO /CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	10.000,00	10.000,00	435,86	0,00	0,00	0,00
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	FECHAMENTO PERIMETRAL	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>134.413,41</b>	<b>134.413,41</b>	<b>124.849,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ORÇAMENTO</b>		<b>EXECUTADO</b>	<b>SALDO A</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>80.140.168,58</b>	<b>80.274.581,99</b>	<b>80.399.431,36</b>	<b>80.399.431,36</b>	<b>80.399.431,36</b>	<b>80.399.431,36</b>
<b>80.399.431,37</b>		<b>ATE 31/10/23</b>	<b>INCORRER</b>	<b>40.724.128,53</b>	<b>2.986.869,07</b>	<b>2.862.019,70</b>	<b>2.862.019,70</b>	<b>2.862.019,70</b>	<b>2.862.019,70</b>	<b>2.862.019,70</b>
				<b>39.675.302,84</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>	<b>84.830.619,04</b>
					<b>7.149.183,91</b>	<b>7.149.183,91</b>	<b>7.149.183,91</b>	<b>7.149.183,91</b>	<b>7.149.183,91</b>	<b>7.149.183,91</b>
					<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>	<b>6.683,280</b>

FINANCEIRO REAL / REPLANEJADO SERENA E RESERVA CAMPINAS									
ITEM	DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO	ADITIVO	TOTAL	set/26	out/26	nov/26	dez/26	
60	EQUIPE TÉCNICA DE URBANISMO	1.360.449,60	0,00	1.360.449,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	455.826,96	0,00	455.826,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	577.998,57	0,00	577.998,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63	CONSULTORIAS	323.918,03	0,00	323.918,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64	VIGILÂNCIA / SEGURANÇA PATR	529.659,57	0,00	529.659,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIP	97.822,14	0,00	97.822,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	MANUTENÇÃO GERAL	230.349,16	0,00	230.349,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	DESPESAS LEGAIS	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	TOPOGRAFIA	567.256,78	0,00	567.256,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69	TERRAPLENAGEM	2.931.680,11	82.014,00	3.013.694,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	6.003.197,81	179.659,21	6.182.857,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71	BACIA DE CONTENÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	2.039.564,51	44.030,04	2.083.594,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	ETA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	RESERVATÓRIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	ADUTORIA DE ÁGUA POTÁVEL	758.232,76	0,00	758.232,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ÁGUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	REDE DE ESGOTOS SANITÁRIOS	2.258.997,87	36.274,31	2.295.272,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	GÁS	335.820,00	0,00	335.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	EEE ( ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80	EMISSÁRIO DE ESGOTO	332.071,32	0,00	332.071,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81	PAVIMENTAÇÃO	16.198.634,32	1.232.291,06	17.430.925,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
82	GUÍAS E SARIETAS	2.034.220,58	156.434,70	2.190.655,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83	REDE ELÉTRICA	8.916.005,82	710.482,41	9.626.488,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	301.366,56	0,00	301.366,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	CAIÇADAS EM CONCRETO	987.738,86	32.496,61	1.020.235,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
93	OBRAS INFRA ESTRUTURA DO MU	5.737.992,39	0,00	5.737.992,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
94	PROJETOS PÓS APROVAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87	OBRAS ACESSOS EXTERNOS	2.402.916,18	0,00	2.402.916,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
84	REFLORESTAMENTO / CETESB/PAI	2.790.868,23	244.313,89	3.035.182,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
88	PORTARIA	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89	Fechamento Perimetral	2.908.847,00	0,00	2.908.847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90	CLUBE/SISTEMA DE LAZER	12.090.000,00	0,00	12.090.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>77.681.435,13</b>	<b>2.717.996,24</b>	<b>80.399.431,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ORÇAMENTO</b>		<b>EXECUTADO</b>	<b>SALDO A</b>	<b>INCORRER</b>	<b>80.399.431,36</b>	<b>80.399.431,36</b>	<b>80.399.431,36</b>	<b>80.399.431,36</b>	<b>80.399.431,36</b>
<b>ATÉ 31/10/23</b>		<b>40.724.128,53</b>	<b>39.675.302,84</b>	<b>2.862.019,70</b>	<b>2.862.019,70</b>	<b>2.862.019,70</b>	<b>2.862.019,70</b>	<b>2.862.019,70</b>	<b>2.862.019,70</b>
<b>80.399.431,37</b>		<b>84.830.619,04</b>							
		<b>7.149.183,91</b>							
		<b>6.683,280</b>							

**ANEXO VII****Projeção de Vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário**

	<b>Lotes Residenciais</b>	<b>Lotes Comerciais</b>
<b>Mês de Medição</b>		
Mês 1	8,24% Do Estoque	10% Do Estoque
Mês 2	8,24% Do Estoque	-
Mês 3	8,24% Do Estoque	10% Do Estoque
Mês 4	8,24% Do Estoque	-
Mês 5	8,24% Do Estoque	10% Do Estoque
Mês 6	8,24% Do Estoque	-
Mês 7	8,24% Do Estoque	10% Do Estoque
Mês 8	8,24% Do Estoque	-
Mês 9	8,24% Do Estoque	10% Do Estoque
Mês 10	8,24% Do Estoque	-
Mês 11	8,24% Do Estoque	10% Do Estoque
Mês 12	9,41% Do Estoque	-
Mês 13	-	10% Do Estoque
Mês 14	-	-
Mês 15	-	10% Do Estoque
Mês 16	-	-
Mês 17	-	10% Do Estoque
Mês 18	-	-
Mês 19	-	10% Do Estoque

## ANEXO VIII

### Lista dos lotes hipotecados para a Municipalidade de Campinas

#	Quadra	Lote	Área	Matrícula	R\$/m²	Valor Avaliação	Uso e Destinação	Empreendimento
1	A1	2	360,00	144.804	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
2	A1	3	360,00	144.805	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
3	A1	5	360,00	144.807	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
4	A1	6	360,00	144.808	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
5	A1	8	563,61	144.810	R\$ 1.200,00	R\$ 676.332,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
6	F1	1	711,09	144.899	R\$ 1.200,00	R\$ 853.308,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
7	F1	4	451,89	144.902	R\$ 1.200,00	R\$ 542.268,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
8	F1	5	462,50	144.903	R\$ 1.200,00	R\$ 555.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
9	F1	7	401,72	144.905	R\$ 1.200,00	R\$ 482.064,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
10	F1	9	451,54	144.907	R\$ 1.200,00	R\$ 541.848,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
11	F1	10	450,31	144.908	R\$ 1.200,00	R\$ 540.372,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
12	F1	11	449,08	144.909	R\$ 1.200,00	R\$ 538.896,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
13	F1	12	446,65	144.910	R\$ 1.200,00	R\$ 535.980,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
14	F1	13	658,95	144.911	R\$ 1.200,00	R\$ 790.740,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
15	Q	3	360,00	144.569	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
16	Q	4	360,00	144.570	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
17	Q	5	360,00	144.571	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
18	Q	6	360,00	144.572	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
19	Q	7	360,00	144.573	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
20	Q	8	360,00	144.574	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
21	Q	12	515,96	144.578	R\$ 1.200,00	R\$ 619.152,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
22	Q	14	757,40	144.580	R\$ 1.200,00	R\$ 908.880,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
23	Q	15	619,62	144.581	R\$ 1.200,00	R\$ 743.544,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2

24	C1	10	590,09	144.848	R\$ 1.200,00	R\$ 708.108,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
25	C1	17	661,24	144.855	R\$ 1.200,00	R\$ 793.488,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
26	C1	18	626,80	144.856	R\$ 1.200,00	R\$ 752.160,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
27	J1	1	664,99	144.951	R\$ 1.200,00	R\$ 797.988,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
28	J1	9	565,58	144.959	R\$ 1.200,00	R\$ 678.696,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
29	J1	15	400,50	144.965	R\$ 1.200,00	R\$ 480.600,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
30	J1	16	446,96	144.966	R\$ 1.200,00	R\$ 536.352,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
31	K1	13	751,12	144.979	R\$ 1.200,00	R\$ 901.344,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
32	K1	14	684,57	144.980	R\$ 1.200,00	R\$ 821.484,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
33	L1	5	400,50	144.989	R\$ 1.200,00	R\$ 480.600,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
34	L1	11	400,50	144.995	R\$ 1.200,00	R\$ 480.600,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
35	L1	12	400,50	144.996	R\$ 1.200,00	R\$ 480.600,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
36	L1	13	400,50	144.997	R\$ 1.200,00	R\$ 480.600,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
37	M1	1	552,62	144.999	R\$ 1.200,00	R\$ 663.144,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
38	M1	2	360,00	145.000	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
39	M1	3	360,00	145.001	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
40	M1	4	360,00	145.002	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
41	M1	10	723,01	145.008	R\$ 1.200,00	R\$ 867.612,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
42	M1	11	650,74	145.009	R\$ 1.200,00	R\$ 780.888,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
43	M1	16	360,00	145.014	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
44	M1	17	360,00	145.015	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
45	M1	18	360,00	145.016	R\$ 1.200,00	R\$ 432.000,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
46	M1	19	552,62	145.017	R\$ 1.200,00	R\$ 663.144,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
47	O1	10	524,83	145.028	R\$ 1.200,00	R\$ 629.796,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
48	O1	16	361,93	145.034	R\$ 1.200,00	R\$ 434.316,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
49	O1	17	683,29	145.035	R\$ 1.200,00	R\$ 819.948,00	Residencial	Reserva Serena Campinas - Fase 2
<b>Total</b>			<b>23.743,21</b>			<b>R\$ 28.491.852,00</b>		

**ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DO EMISSOR  
ENCONTRA-SE ATUALIZADO**

---

## DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Jardim Europa, conjunto 12, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário (a) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora, Conta Pronta ou Conta Centralizadora; (b) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (c) pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (d) pelas Garantias; (e) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos "(a)", "(b)", "(c)" e "(d)" acima; (f) a Conta Pronta; (g) a Conta Arrecadadora; e (h) a Conta Centralizadora, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("Créditos do Patrimônio Separado");
- (iii) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais, a legalidade e ausência de vícios da operação, além destes terem agido com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência, para assegurar a veracidade, precisão, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (Ducentésima Vigésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*", celebrado nesta data ("Termo de Securitização"), permitindo assim uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) o registro de companhia securitizadora, sob o nº 477 – categoria S1, está atualizado perante a CVM.

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

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

DocuSigned by:  
Thiago Storck Lucas  
Assinado por: THIAGO STORCK LUCAS 47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 24/11/2023 | 15:52:19 PST  
ICP Brasil  
26A3A21671814A8FBF056862CE1F4F

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

DocuSigned by:  
Marcelo Leite Silveira  
Assinado por: MARCELO LEITAO DA SILVEIRA 0219096770  
CPF: 0219096770  
Data/Hora de Assinatura: 24/11/2023 | 14:18:10 PST  
ICP Brasil  
FCEC9789ED10485F9001EE8EFC0E32A

**ANEXO VIII - DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA  
RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES  
CONTIDAS NO PROSPECTO**

---

## DECLARAÇÃO

(Artigo 24 da Resolução da CVM 160)

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455- 000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Ofertante**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de emissora de 140.766 (cento e quarenta mil, setecentos e sessenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários de sua 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão, em série única ("**CRI**"), nos termos do *"Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A."*, celebrado em 24 de novembro de 2023, e aditado em 04 de dezembro de 2023, entre a Ofertante e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, no âmbito da distribuição pública primária dos CRI ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 04 de dezembro de 2023

### OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:  
Marcelo Leite Silveira  
Assinado por: MARCELO LEITAO DA SILVEIRA:02159095770  
CPF: 02159095770  
Data/Hora da Assinatura: 04/12/2023 | 15:47:17 PST  
FCFC3768ED10485F90D1EE8EFC0E32A

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033971880  
CPF: 47033971880  
Hora de assinatura: 04/12/2023 | 13:11:38 PST  
2BA3A21671814A8FBF056862CE1F4F53

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**ANEXO IX - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DA DEVEDORA,  
REFERENTES AO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL**

---

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

**Demonstrações financeiras**  
31 de dezembro de 2022  
com Relatório dos Auditores Independentes

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2022

### Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras .....	3
Balanços patrimoniais .....	7
Demonstrações do resultado .....	8
Demonstrações do resultado abrangente .....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	12

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e acionistas da  
**Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**  
São Paulo – SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.** (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de atividades imobiliárias.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia 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 (CFC) 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.

## Ênfases

### Prática contábil de reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as Demonstrações Financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades da atividade imobiliária. Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de lotes e unidades imobiliárias não concluídos sobre os aspectos relacionados à transferência de controle segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1, às Demonstrações Financeiras que indica que a Companhia incorreu no prejuízo de R\$ 13.065 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, nessa data, passivo a descoberto no valor de R\$ 21.555. As Demonstrações Financeiras foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios considerando o cumprimento de suas obrigações e realização de ativos ou a manutenção do suporte financeiro de seus acionistas e credores e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas operações. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

## Outros assuntos

### Reemissão das demonstrações financeiras por regularização de ressalva

Examinamos anteriormente as demonstrações financeiras da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e emitimos relatório em 02 de maio de 2023, com modificação, pela possibilidade de exigência do vencimento antecipado do valor de R\$ 65.208, de debenture, devido à falta de *waiver* formal dos credores. Conforme mencionado na nota explicativa 12, o *waiver* formal foi obtido em data posterior, tornando ineficaz a ressalva.

### Auditoria de demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 17 de maio de 2022, com opinião sem modificação.

## **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de atividades imobiliárias e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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;

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

- 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;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas inclusive as divulgações e se as Demonstrações Financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e consequentemente pela opinião da auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 26 de maio de 2023.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.**  
CRC 2SP-031.269/O-1



**Henrique Silva Premoli**  
Contador CRC-1SP-250.993/O-6

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Balancos patrimoniais para os  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021		2022	2021		
<b>Circulante</b>										
Caixa e equivalentes de caixa	4	27.373	13.543	71.314	19.528	11	44.653	8.862	46.425	11.668
Caixa restrito	4	22.016	36.047	22.016	36.047	12	32.644	5.725	32.644	5.725
Clientes por serviços prestados		2	-	33	-		1.062	602	10.978	2.679
Promittentes	5	1.185	14.208	40.490	21.842		963	522	4.642	3.694
Imóveis destinados à venda	6	10.171	14.208	231.412	69.024		-	-	80.000	-
Despesas antecipadas		148	7	578	1.103	17	399	125	7.463	4.622
Tributos a recuperar		60	61	736	699	10	420	420	420	420
Outros ativos	7	4.114	852	15.336	11.895	14	9.285	811	39.740	18.994
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>65.071</b>	<b>65.870</b>	<b>381.914</b>	<b>160.138</b>		<b>89.447</b>	<b>17.067</b>	<b>222.311</b>	<b>47.802</b>
<b>Não circulante</b>										
Promittentes	5	4.029	4.619	82.322	43.056	11	80.007	41.956	150.300	46.346
Imóveis destinados à venda	6	5.324	8.106	266.724	253.921	12	369.994	359.148	369.994	359.148
Partes relacionadas	16	359.964	270.295	38.677	16.290	13	525	585	6.453	2.312
Outros créditos com terceiros - SCPs	18	-	-	130.010	114.261	14	445	445	445	445
		<b>369.317</b>	<b>283.020</b>	<b>517.733</b>	<b>427.528</b>		156	490	156	490
Investimentos	8	134.613	120.932	1.500	25		12.131	1.940	672	-
Imobilizado	9	144	116	1.565	1.822		37.716	55.400	14.012	10.287
Intangível	5	5	7	5	557		-	-	8.621	8.097
Direito de uso	10	516	694	516	694	18	-	-	148.194	118.076
		<b>135.277</b>	<b>121.749</b>	<b>3.585</b>	<b>3.098</b>		<b>501.774</b>	<b>460.764</b>	<b>659.648</b>	<b>546.001</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>504.595</b>	<b>404.769</b>	<b>521.319</b>	<b>430.626</b>		<b>8.591</b>	<b>6.832</b>	<b>8.591</b>	<b>6.832</b>
						19	(30.136)	(14.084)	(30.136)	(14.084)
							(21.565)	(7.252)	(21.565)	(7.252)
<b>Total do ativo</b>		<b>569.666</b>	<b>470.579</b>	<b>903.232</b>	<b>590.764</b>		<b>569.666</b>	<b>470.579</b>	<b>903.232</b>	<b>590.764</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração do resultado para os  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita líquida dos imóveis vendidos	20	7.325	1.298	166.860	76.012
( - ) Custo dos imóveis vendidos	21	(5.495)	(123)	(130.362)	(61.150)
<b>( = ) Resultado bruto</b>		<b>1.829</b>	<b>1.175</b>	<b>36.498</b>	<b>14.862</b>
Despesas administrativas	21	(9.779)	(8.272)	(12.880)	(11.179)
Despesas comerciais	21	(523)	(393)	(12.449)	(9.118)
Despesas tributárias		(137)	(132)	(145)	(170)
Resultado de equivalência patrimonial		18.846	7.021	117	469
Resultado atribuído as SCP's		-	-	(9.348)	(2.427)
Outras despesas e receitas		(124)	67	(231)	79
Amortização do ágio sobre mais valia de ativo	8	(13.615)	(10.152)	-	-
<b>(+/-) Despesas e receitas operacionais</b>		<b>(5.333)</b>	<b>(11.861)</b>	<b>(34.936)</b>	<b>(22.346)</b>
(+/-) Resultado financeiro líquido	22	(8.395)	(6.531)	(8.753)	(6.922)
<b>( = ) Resultado antes das provisões tributárias</b>		<b>(11.898)</b>	<b>(17.217)</b>	<b>(7.191)</b>	<b>(14.406)</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	23	(1.167)	(297)	(5.923)	(2.525)
<b>(=) Resultado antes da participação dos sócios não controladores</b>		<b>(13.065)</b>	<b>(17.514)</b>	<b>(13.114)</b>	<b>(16.931)</b>
Resultado atribuível aos acionistas não controladores		-	-	49	(583)
<b>Resultado do exercício</b>		<b>(13.065)</b>	<b>(17.514)</b>	<b>(13.065)</b>	<b>(17.514)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração do resultado abrangente para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Resultado do exercício</b>	<b>(13.065)</b>	<b>(17.514)</b>	<b>(13.065)</b>	<b>(17.514)</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total dos resultados abrangentes</b>	<b>(13.065)</b>	<b>(17.514)</b>	<b>(13.065)</b>	<b>(17.514)</b>
<b>Total dos resultados abrangentes atribuíveis:</b>				
Resultado atribuível aos acionistas não controladores	-	-	49	(583)
<b>Total dos resultados abrangentes</b>	<b>(13.065)</b>	<b>(17.514)</b>	<b>(13.016)</b>	<b>(18.097)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Reserva de lucros/Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>6.832</b>	<b>3.430</b>	<b>10.262</b>	<b>4.018</b>	<b>14.280</b>
Resultado do exercício	-	(17.514)	(17.514)	583	(16.931)
Integralização de capital acionistas não controladores	-	-	-	599	599
Distribuição de lucros a não controladores	-	-	-	(987)	(987)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>6.832</b>	<b>(14.084)</b>	<b>(7.252)</b>	<b>4.213</b>	<b>(3.039)</b>
Resultado do exercício	-	(13.065)	(13.065)	(49)	(13.114)
Incorporação do acervo de Incorporação Imobiliária	1.749	(2.987)	(1.238)	-	(1.238)
Distribuição de lucros a não controladores	-	-	-	(1.336)	(1.336)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>8.581</b>	<b>(30.136)</b>	<b>(21.555)</b>	<b>2.828</b>	<b>(18.727)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

### Demonstração dos fluxos de caixa para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Resultado antes das provisões tributárias		(11.898)	(17.217)	(7.191)	(14.406)
<b>Ajustes para conciliar o resultado do exercício</b>					
Depreciações	20	509	477	5.437	1.596
Ajuste a valor presente	19	(469)	-	(42.294)	711
Equivalência patrimonial		(18.846)	(7.021)	(117)	-
Transações de capital		-	-	-	-
Juros apropriados		6.131	3.201	7.150	4.338
Juros capitalizados		21.618	29.760	22.041	30.119
Provisão para contingências	15	-	500	-	500
Provisão para distrato		245	590	(435)	(4.107)
Amortização mais valia estoques	8	13.615	10.152	-	-
Recuperação de despesas		-	-	(917)	(1.395)
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais</b>					
<b>Decréscimo/(acrécimo) em ativos</b>					
Lotes destinados à venda	6	44.678	(721)	(131.993)	(330.652)
Promitentes	5	966	2.791	(15.620)	(16.823)
Aplicação Financeira		14.031	-	14.031	-
Clientes por serviços prestados		(2)	-	(33)	-
Despesas antecipadas		(141)	25	525	(61)
Tributos a recuperar		1	135	(37)	372
Outros ativos		(3.262)	657	(3.441)	(8.752)
<b>(Decréscimo)/acrécimo em passivos</b>					
Fornecedores		480	(13)	8.299	1.144
Obrigações trabalhistas e tributárias		(388)	20	2.458	2.883
Contas a pagar		144	76	4.061	3.162
Arrendamento a pagar	10	(420)	(287)	(420)	(287)
Adiantamentos de clientes		8.474	(315)	17.424	7.249
Credores por imóveis compromissados	16	-	-	80.524	8.097
Outros débitos/créditos com terceiros - SCPs	17	-	-	14.369	118.076
<b>Caixa gerado pelas operações</b>		<b>75.466</b>	<b>22.810</b>	<b>(26.179)</b>	<b>(198.236)</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		(399)	-	(3.293)	(943)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures		-	(14)	-	(58)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>		<b>75.067</b>	<b>22.796</b>	<b>(29.472)</b>	<b>(199.237)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>					
Aquisição de imobilizado e intangível	9	(140)	-	(4.666)	(636)
Aquisição de investimentos		(1.246)	(97.448)	(3.671)	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>		<b>(1.386)</b>	<b>(97.448)</b>	<b>(8.336)</b>	<b>(636)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>					
Partes relacionadas	15	(107.353)	(251.249)	(18.662)	(123.556)
Parcela do resultado atribuída à acionistas não controladores		-	-	(1.336)	(469)
Integralização de capital acionistas		1.749	-	1.749	-
Debêntures	12	(12.135)	314.181	(12.135)	314.181
Captação de empréstimos	11	125.085	36.433	192.668	44.713
Pagamento de empréstimos	11	(67.196)	(14.821)	(72.689)	(26.320)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>		<b>(59.851)</b>	<b>84.544</b>	<b>89.595</b>	<b>208.549</b>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>13.830</b>	<b>9.892</b>	<b>51.786</b>	<b>8.676</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício	4	13.543	3.651	19.528	10.852
No final do exercício	4	27.373	13.543	71.314	19.528
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>13.830</b>	<b>9.892</b>	<b>51.786</b>	<b>8.676</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional

A Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”) tem sua sede administrativa localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e foi constituída em 05 de outubro de 2012.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm por objetivo prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- Administração de bens e negócios próprios;
- Organização e urbanização de loteamento e incorporação imobiliária de qualquer espécie;
- Participação em outras empresas como acionista ou quotista;
- Prestação de serviços correlatos e afins ao objeto social, exceto aqueles de profissão regulamentada ou que requeiram a inscrição em órgãos ou conselhos de classe.

A Companhia tem demonstrado forte crescimento operacional ao longo dos anos. As receitas anuais em 2022 atingiram o valor de R\$ 166 milhões, gerando um crescimento de 118% em relação ao ano anterior. Em relação às suas atividades podemos destacar:

Atividade original de loteamento que representa em investimentos relacionados a projetos importantes em novos empreendimentos imobiliários, dentre os quais destacamos os principais em desenvolvimento e a desenvolver:

<u>Empreendimentos</u>	<u>VGV em Milhares</u>	<u>Lançamento</u>
Serena Campinas	R\$ 300.000	Agosto/21
Comviva Paulínia	R\$ 320.000	Agosto/23
Baroneza Campinas	R\$ 201.000	Novembro/23
Capuava Campinas	R\$ 518.000	Novembro/24
Morro Alto Campinas	R\$ 542.000	Junho/24

Além disso, a Companhia através da reorganização societária realizada em junho de 2022, conforme mencionado na nota explicativa 1.2., deu início à atividade de incorporação imobiliária por meio da aquisição das operações imobiliárias da Tenerife Empreendimentos Imobiliários Ltda., as quais foram incorporadas pela nova Sociedade Lote 5 Incorporadora Ltda., subsidiária integral da Companhia. Desta forma, a atividade de incorporação imobiliária consiste nos seguintes empreendimentos em desenvolvimento e a desenvolver:

<u>Empreendimentos</u>	<u>VGV em milhares</u>	<u>Lançamento</u>	<u>Previsão de entrega</u>
Massimo Parque da Mooca	R\$ 43.000	Novembro/2020	Junho/2023
Moema Vida Nova	R\$ 74.000	Setembro/2022	Março/2025
MOB Station - Vila Clementino	R\$ 23.000	Outubro/2022	Agosto/2024
Verdi – Butantã	R\$ 102.000	Dezembro/2022	Agosto/2025
Copa – Moema	R\$ 326.000	Maior/2023	Maior/2026
Pintassilgo – Moema	R\$ 160.000	Julho/2023	Julho/2026
Nova Cantareira – Cantareira	R\$ 135.000	Julho/2023	Julho/2026

A perspectiva da Administração em relação aos projetos destacados acima, é muito positiva na medida em que representa um VGV (valor geral de vendas) aproximado de R\$ 5 bilhões.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional--Continuação

A Administração da Companhia adotou como estratégia financiar as suas operações por meio do mercado de capitais, conforme destacado nas notas explicativas 11 e 12. Consequentemente, o impacto nas demonstrações financeiras foi significativo de forma que o total do ativo consolidado em 31 de dezembro de 2022 representou o montante de R\$ 903.232, representando um crescimento de 53% em relação ao período anterior. Por outro lado, em função de tais operações serem financiadas por meio de capitais de terceiros, o passivo consolidado da Companhia cresceu na mesma proporção.

Em 2022, a Companhia deu continuidade à construção de 08 empreendimentos já lançados em períodos anteriores, sendo eles: o Projeto Vereda dos Campos, Comviva Cotia, Comviva Bauru, Comviva Guarujá, La Dolce Vita Jaguariúna, Serena Campinas, Taubaté Caminho do Mar e Massimo Parque da Mooca.

Ainda em 2022 a Companhia realizou o lançamento de 05 novos empreendimentos conforme tabela a seguir:

<u>Empreendimento</u>	<u>Tipo</u>	<u>Área líquida de vendas m<sup>2</sup></u>
Reserva Serena Campinas	Loteamento	84.043
Taubaté Caminho do Mar	Loteamento	158.934
Mob Station	Incorporação predial	1.874
Moema Vida Nova	Incorporação predial	3.671
Verdi	Incorporação predial	7.816

A Companhia adquiriu novas áreas para a realização de lançamentos futuros: Copa Indianópolis, Pintassilgo, Moema Vida Nova, Nova Canteira. Além disso, duas novas áreas para loteamento: Tremembé e Lorena, em fase inicial de aprovação, com previsão de lançamento para os próximos quatro anos.

#### 1.1 Estrutura de capital e resultado das operações

Destacamos os principais efeitos que afetaram o resultado da Companhia nos exercícios de 2022 e 2021:

- A Companhia aumentou em R\$ 111.607 o seu endividamento através da captação de novos empréstimos e financiamentos e da emissão de novas debêntures representando no comparativo entre 2022 e 2021 na controlada e R\$ 176.476 no consolidado, o que gerou um resultado financeiro negativo na controladora de R\$ 8.395 (R\$6.531 em 31 de dezembro de 2021) e R\$ 8.753 no consolidado (R\$6.922 em 31 de dezembro de 2021) conforme nota (22).
- Outro fator que impactou o resultado da Companhia, foi a mais valia gerada na aquisição do empreendimento Serena realizado em 2021, no montante R\$ 54.326, gerando efeito no resultado da amortização em R\$ 13.615 (R\$ 10.152 em 31 de dezembro de 2021).

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional--Continuação**

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em R\$24.376 na controladora (Positivo R\$48.743 em 31 de dezembro de 2021), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Bancário ("CCB") e emissão de Debêntures junto a instituições financeiras (vide notas explicativas nº 11 e 12). No Consolidado, o capital circulante líquido em 31 de dezembro de 2022 está positivo em R\$159.603 (positivo em R\$112.336 em 31 de dezembro de 2021).

Em 31 de dezembro de 2022 Companhia incorreu no prejuízo de R\$ 13.065 (R\$ 17.514 em 31 de dezembro de 2021) e, nessa data, passivo a descoberto no valor de R\$ 21.555 (R\$ 7.252 mil em 31 de dezembro de 2021).

A Administração da Companhia tem tomado diversas ações para obter fontes adicionais de liquidez, juntamente com medidas para incremento de margens e contenção de despesas operacionais, buscando, melhorar seus indicadores financeiros.

A Administração também avaliou e concluiu que a Companhia possui condições de dar continuidade as suas operações e cumprir com as suas obrigações, de acordo com os vencimentos contratados. Tal avaliação baseia-se no plano de negócios da Companhia, que por sua vez inclui ações futuras planejadas, lançamentos de novos empreendimentos, geração de novas receitas, além de possuir um estoque que será revertido em resultado nos próximos anos. Com base nessa conclusão essas demonstrações financeiras foram elaboradas baseadas no princípio de continuidade operacional.

Para o exercício de 2023, com a execução e lançamentos dos projetos citados anteriormente, a eficiência operacional gerada na Companhia temos a expectativa de iniciar a reversão dos resultados negativos. A expectativa é finalizar o ano de 2023 com receitas totais superior R\$ 250 milhões, consolidando a Companhia como uma das principais empresas nacionais do segmento imobiliário.

### **1.2 Reorganização societária**

Em 01 de julho de 2022, através da Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado pelos acionistas, o aumento de capital da Companhia em R\$ 1.748.508 (um milhão, setecentos e quarenta e oito mil, quinhentos e oito reais), mediante conferência da parcela cindida do acervo líquido da Tallento Participações Ltda. Em decorrência da reestruturação societária, a Companhia incorporou participações societárias em empresas controladas.

As transações societárias foram realizadas a valores contábeis, com data base de 10 de junho de 2022, não resultando em impactos no resultado da Companhia. Durante o período de 30 de abril e 01 de julho de 2022 ocorreram movimentações nas empresas que alteraram o saldo do acervo líquido negativo no montante de R\$ 2.987.806, desta forma o acervo líquido negativo incorporado ao final do período foi de R\$ 1.238.907.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional--Continuação

O acervo líquido formado por determinados ativos, objeto de avaliação, estava contido no balanço patrimonial e dos registros financeiros da Tallento e estão descritos a seguir:

Ativo	<u>10/06/2022</u>
Investimento	<u>1.748.509</u>
	<u>1.748.509</u>
Abertura dos investimentos	
Lote 5 Incorporadora	1.737.544
Tenerife 104	10.964
Tenerife 105	-
	<u>1.748.509</u>
Resultado negativo gerado pelos investimentos no período pré incorporação	<u>2.986.806</u>
Incorporação do acervo de Incorporação Imobiliária	<u>(1.238.297)</u>

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de determinados ativos e passivos, como aqueles advindos de combinações de negócios e alguns instrumentos financeiros que são mensurados pelo valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, para isso, a Administração da Companhia exerce julgamentos no processo de aplicação das políticas. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis são: (i) provisão para perdas de crédito esperadas, (ii) valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, incluindo ágio; (iii) cálculo e recuperabilidade de impostos diferidos; (iv) provisões para garantia e contingências e (v) reconhecimento de receitas. Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 na preparação das suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

A Companhia na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas realizou uma reclassificação no balanço patrimonial onde incluiu a conta de aplicações financeiras referente a caixa restrito. Maiores detalhes na nota explicativa 4b. Tal reclassificação também foi aplicada no saldo comparativo de 31 de dezembro de 2021.

A autorização para emissão destas demonstrações contábeis foi dada pela Administração da Companhia em 18 de maio de 2023.

### 3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

#### 3.1. Consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida;
- A capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

A seguir apresentamos a relação das sociedades nas quais a Companhia possui participação societária no exercício de 2022:

Sociedades	Controle	31/12/2022	31/12/2021
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	70%	70%
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	75%	75%
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,00%	99,00%
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controle em conjunto	50%	50%
Vespasiano 316 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Controlada	99,90%	-
Taubaté 333 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controle em conjunto	50%	-
Almarias Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Coligada	15%	-
Arujá 176 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	-
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	-
Paulínia 800 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	100,00%	-
Lote 5 Incorporadora Ltda	Controlada	100,00%	-
Tenerife Mooca Emp. Imob. SPE Ltda	Controle em conjunto	50,00%	-

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

#### **3.2 Transações eliminadas na consolidação**

Os principais critérios de consolidação estão descritos a seguir:

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das informações contábeis consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com as sociedades investidas, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução do valor recuperável.

#### **3.3. Moeda funcional e de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$) que corresponde à moeda funcional da Companhia.

#### **3.4. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista e investimentos temporários de curto prazo, com até 90 dias da data de aplicação ou considerados de liquidez imediatas ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até a data dos balanços que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

#### **3.5. Contas a receber**

São apresentados aos valores presentes e de realização, a classificação entre ativos circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, as vincendas em até 12 meses são classificadas no ativo circulante e as demais no não circulante.

#### **3.6. Imóveis destinados à venda**

São demonstrados ao custo de aquisição e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos empreendimentos que não excedem ao seu valor líquido de realização.

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

Os terrenos adquiridos por intermédio de permutas são avaliados pelo valor justo, contabilizados na rubrica de loteamentos em desenvolvimento com contrapartida na rubrica de adiantamentos de clientes. Aqueles adquiridos com fluxo de pagamentos parcelado são registrados com contrapartida rubrica de credores por imóveis compromissados.

#### **3.7. Despesas antecipadas**

Representam pagamentos de seguros e outras despesas cujos benefícios ou prestação de serviços à Companhia serão apropriados durante o exercício.

#### **3.8. Imobilizado líquido**

Registrado ao custo de aquisição ou construção deduzido da depreciação acumulada.

A depreciação acumulada é calculada a taxas que levam em consideração a vida útil efetiva dos bens.

#### **3.9. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- (i) Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis transitadas em julgado.
- (ii) Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados com prognósticos de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os avaliados como perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- (iii) Obrigações legais: são registradas como exigíveis independentes da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

#### **3.10. Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido, sendo os percentuais de presunção correspondentes a 8% para imposto de renda e 12% para contribuição social.

As alíquotas aplicadas sobre a base de cálculo tributável são de 15% acrescidas do adicional de 10% aplicadas sobre o excedente à R\$ 60 no trimestre.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes reconhecidos no resultado.

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

#### **3.12. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e/ou implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

#### **3.13. Instrumentos financeiros**

São reconhecidos e classificados a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros.

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações contábeis.

##### **(a) Ativos financeiros - classificação**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: (i) custo amortizado ("CA"); (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes ("VJORA"); ou (iii) valor justo por meio do resultado ("VJR").

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

Um ativo financeiro é mensurado no VJR somente se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao VJORA ou mesmo ao VJR. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

#### **(b) Ativos financeiros - reconhecimento e mensuração**

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

O valor justo dos investimentos com cotação pública é baseado no preço atual de compra. Se o mercado de um ativo financeiro não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo por meio de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções, privilegiando informações de mercado e minimizando o uso de informações geradas pela Administração.

#### **(c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros – ativos mensurados ao custo amortizado**

A Companhia avalia no final de cada exercício se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros esteja deteriorado.

Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: (i) dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; (iii) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira e (iv) extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **(d) Desreconhecimento (baixa) dos ativos financeiros**

Um ativo financeiro ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e
- A Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo; ou
- A Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

#### **(e) Passivos financeiros - classificação**

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial.

Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício. Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, incluem fornecedores e outras contas a pagar.

#### **(f) Passivos financeiros – mensuração subsequente**

Após o reconhecimento inicial, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

#### **(g) Compensação de instrumentos financeiros**

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **3.14. Sociedade em Conta de Participação (SCP)**

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o artigo 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrados no grupo de outros compromissos com terceiros (nota explicativa nº 18). As obrigações serão liquidadas a medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários, nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na legislação vigente, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

#### **3.15. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis**

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem os custos estimados para concluir as obras, os prazos de depreciação do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, provisões necessárias para passivos contingentes, tributos e outras similares.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas, reconhecendo seus efeitos de forma prospectiva.

#### **3.16. Reconhecimento de receitas e despesas**

(i) Venda de imóveis em construção e lotes em desenvolvimento

Nas vendas de lotes não desenvolvidos ou imóveis em construção foram observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido correspondente aos lotes e unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas**

É apurado o percentual do custo incorrido (incluído terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita dos lotes ajustado segundo as condições dos contratos de venda e determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica;

Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o AVP das contas a receber são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios – “pro-rata temporis”;

Os tributos incidentes sobre a diferença entre receita incorrida de incorporação e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

As despesas de propaganda e publicidade representadas pela veiculação são apropriadas aos resultados quando incorridas.

#### **(ii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária**

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas**

#### **3.17. Novos pronunciamentos e normas contábeis ainda não adotadas**

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022:

- Alteração ao IAS 16/CPC 27 "Ativo Imobilizado": a alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- Alteração ao IAS 37/CPC25 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes": esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- Alteração ao IFRS 3/CPC 15 "Combinação de Negócios": substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020:
  - (i) IFRS 9/CPC 48 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
  - (ii) IFRS 16/CPC 06 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
  - (iii) IFRS 1/CPC 37 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.

IAS 41/CP 29 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

As alterações mencionadas acima, também não tiveram impactos materiais ou relevantes para a Companhia.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

#### IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis:

A Companhia e suas controladas não adotaram as novas normas a serem aplicadas a partir de 1 janeiro de 2023, conforme abaixo relacionadas:

Pronunciamento	Descrição	Aplicação
Alterações na IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação	01/01/2023

A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

#### a) Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	62	41	67	59
Bancos conta movimento	5.938	419	8.861	5.949
Aplicações financeiras	21.376	13.083	62.389	13.520
<b>Total</b>	<b>27.376</b>	<b>13.543</b>	<b>71.317</b>	<b>19.528</b>

(i) Aplicações financeiras representadas substancialmente por títulos de renda fixa compromissada e pós-fixada, com rendimentos equivalentes às taxas de liquidez diária pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e que podem ser resgatadas em até 30 dias sem o risco de perdas relevantes.

#### b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras	22.016	36.047	22.016	36.047
<b>Total</b>	<b>22.016</b>	<b>36.047</b>	<b>22.016</b>	<b>36.047</b>

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em CDB com taxas variando entre 100% a 105% do CDI.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

Em 31 de dezembro de 2022, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- Montante de R\$ 21.758 (R\$ 36.047 em 31 de dezembro de 2021), da operação de CRI realizadas para os empreendimentos Baroneza e Capuava.
- Montante de R\$ 258, da operação de CRI realizada para o empreendimento Morro Alto.

A destinação destes recursos tem como finalidade o cumprimento de obrigações perante os credores.

### 5. Promitentes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Promitentes compradores de lotes e imóveis	8.843	10.275	180.251	83.464
( - ) AVP (i)	(3.048)	(3.682)	(50.895)	(16.745)
( - ) Provisão para distrato	(581)	(882)	(6.544)	(1.821)
<b>Total</b>	<b>5.214</b>	<b>5.711</b>	<b>122.812</b>	<b>64.898</b>
Circulante	1.185	1.092	40.490	21.842
Não circulante	4.029	4.619	82.322	43.056
<b>Total</b>	<b>5.214</b>	<b>5.711</b>	<b>122.812</b>	<b>64.898</b>

- (i) O AVP foi calculado com base na atualização monetária do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somados juros de 12% ao ano dos contratos firmados com parcelas acima de 60 meses.

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis, seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Os saldos de adiantamentos de clientes em montante superior ao da receita reconhecida no período estão apresentados na nota explicativa nº 14.

A provisão para distrato registrada em 31 de dezembro de 2022 é composta conforme a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Piracicaba	(581)	(882)	(581)	(882)
São José dos Campos	-	-	(145)	(325)
Cotia	-	-	(1.214)	(614)
Parnaíba	-	-	(1.006)	-
Guarujá	-	-	(816)	-
Itu	-	-	(457)	-
Tapiriri - Serena	-	-	(1.218)	-
Jaguariúna	-	-	(558)	-
Bauru	-	-	(549)	-
<b>Total</b>	<b>(581)</b>	<b>(882)</b>	<b>(6.544)</b>	<b>(1.821)</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Promitentes--Continuação

O saldo de contas a receber considerando aquele ainda não refletido na contabilidade e os saldos contábeis referentes à venda de lotes, já deduzido da parcela alocada como adiantamentos de clientes, pode ser assim demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber (i)	8.843	10.300	273.450	195.852
Total de vendas contratadas a apropriar (ii)	-	55	122.082	130.493
Parcela classificada como adiantamento de clientes	9.730	1.256	40.185	19.439

- i. Apresentação com base no fluxo a receber 100% dos empreendimentos;
- ii. Receita a apropriar de acordo com o percentual a incorrer de cada loteamento/empreendimento.

### 6. Imóveis destinados à venda

Representados pelos custos históricos com a construção e viabilização dos loteamentos e incorporação imobiliária a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	1.367	-	2.019	-
Lotes em construção	2.299	8.925	114.735	107.894
Lotes em desenvolvimento	11.830	13.389	247.358	215.051
Incorporação imobiliária	-	-	134.024	-
<b>Total</b>	<b>15.495</b>	<b>22.314</b>	<b>498.135</b>	<b>322.945</b>
Circulante	10.171	14.208	231.412	69.024
Não circulante	5.324	8.106	266.724	253.921
<b>Total</b>	<b>15.495</b>	<b>22.314</b>	<b>498.135</b>	<b>322.945</b>

#### a) Imóveis concluídos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	652	-
SCP Piracicaba	1.367	-	1.367	-
<b>Total</b>	<b>1.367</b>	<b>-</b>	<b>2.019</b>	<b>-</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Imóveis destinados à venda—Continuação

#### b) Lotes em desenvolvimento

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimento Campinas	2.685	1.408	2.685	1.408
Empreendimento Almarias	-	3.399	-	3.399
Empreendimento Joinville	-	878	1.125	878
Empreendimento Cosmópolis	119	114	119	114
Empreendimento Indaiatuba	-	31	-	31
Empreendimento Itupeva	269	256	269	256
Empreendimento Santa Barbara D'Oeste	499	335	499	335
Empreendimento Arujá	-	428	636	428
Empreendimento Monte Mor	396	339	396	339
Empreendimento Paulínia Ambiência	-	189	917	189
Empreendimento Taubaté 394	-	20	2.010	20
SCP Vespasiano	5.422	5.344	5.422	5.344
Campinas 1101 - Morro Alto	-	-	67.272	53.819
Campinas 293 - Baroneza	-	-	7.952	12.620
Campinas 878 - Capuava	-	-	154.887	121.848
Empreendimento Tapiriri	-	-	-	12.701
Empreendimento Tremembé	242	-	242	-
Empreendimento Lorena	332	-	332	-
Empreendimento Capim Fino	524	-	524	-
Demais empreendimentos	-	648	-	-
Bauru 891 - Mantovanini	328	263	328	263
Bauru - Salvador Filardi	327	319	327	319
Jofre	-	1	-	1
Campo verde	-	3	-	3
Jaguariúna Fase 2	-	-	372	322
Jaguariúna Fase 3	-	-	357	352
Paulínia 288 - Família Gravina	208	62	208	62
Itu Capuava	418	-	418	-
Cajamar	62	-	62	-
<b>Total</b>	<b>11.830</b>	<b>13.389</b>	<b>247.358</b>	<b>215.051</b>

#### c) Lotes em construção

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	-	1.018
SCP Piracicaba	-	8.925	-	13.567
Sempre Viva	2.299	-	2.299	-
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	821	2.652
São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	118	768
Empreendimento Bauru	-	-	14.143	1.880
Empreendimento Jaguariúna	-	-	922	1.626
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	5.958	7.825
Empreendimento Tapiriri Fase 1	-	-	38.957	34.933
Empreendimento Tapiriri Fase 2	-	-	18.484	-
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	2.474	-
Mais valia Empreendimento Tapiriri	-	-	30.559	43.625
<b>Total</b>	<b>2.299</b>	<b>8.925</b>	<b>114.735</b>	<b>107.894</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Imóveis destinados à venda--Continuação

#### d) Incorporação Imobiliária

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tenerife 105	-	-	825	-
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	109.002	-
Indianroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	4.201	-
Tenerife 106 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	18.484	-
Tenerife 104 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	1.512	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>134.024</b>	<b>-</b>

### 7. Outros ativos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos a funcionários	53	40	53	40
Adiantamentos a fornecedores	769	205	1.024	795
Adiantamentos a projetos (i)	1.315	597	11.315	10.597
Contas a receber de parceiros (ii)	-	-	965	308
Adiantamentos a cartórios	-	-	-	145
Outros créditos	15	10	15	10
Fundo de despesas (iii)	1.963	-	1.963	-
<b>Total</b>	<b>4.114</b>	<b>852</b>	<b>15.336</b>	<b>11.895</b>

- (i) Corresponde preponderantemente ao adiantamento realizado para a compra do terreno Baronesa (R\$10.300).  
(ii) Os parceiros são os proprietários do terreno onde está sendo realizado o loteamento. As contas a receber é derivado do encontro de contas entre o direito dos repasses referente aos recebimentos dos lotes vendidos, antecipações realizadas pela Companhia e participação deles nas despesas com marketing.  
(iii) Refere-se ao saldo retido pelo Fundo, para cumprimento de obrigações contratuais relacionados a emissão das debêntures.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Investimentos

#### 8.1. Principais informações sobre as participações societárias permanentes

Seguem as principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	% de participação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Iru 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	70%	8.462	8.755	-	-
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50%	25	25	25	25
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	11.670	13.482	-	-
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	75%	1.385	1.783	-	-
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	730	137	-	-
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	15.320	2.357	-	-
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	99,99%	-	59	-	-
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,00%	66.462	50.160	-	-
Mais valia de terrenos na aquisição da Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	30.559	44.174	-	-
<b>Total</b>	50,00%	<b>134.613</b>	<b>120.932</b>	<b>1.475</b>	<b>25</b>

#### 8.2. Movimentação dos investimentos – Controladora

Descrição	Controladora			
	Aporte de capital	Outros (i)	Amortização mais valia (ii)	Pagamento de dividendos
	31/12/2021			
Iru 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	8.755	-	-	-
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	25	-	-	(378)
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	13.482	-	-	-
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.783	-	-	(120)
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	137	-	-	-
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2.357	-	-	-
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	59	(59)	-	-
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50.160	-	-	-
Mais valia de terrenos na aquisição da Tapiriri (ii)	44.174	-	(13.615)	-
<b>Total</b>	<b>120.932</b>	<b>(59)</b>	<b>(13.615)</b>	<b>(498)</b>
				Equivalência patrimonial
				31/12/2022
				8.462
				25
				11.670
				1.384
				730
				15.321
				66.462
				30.559
				<b>134.613</b>

(i) Refere-se à transferência de saldo da conta de provisão para perdas com investimentos.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Investimentos

- (ii) No momento da aquisição da Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., foi gerado ágio que está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e na mais valia de ativos, reconhecido na controladora na rubrica de Investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos. O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos. A realização do ágio sobre o investimento foi registrada tendo com suporte base a emissão do estudo de determinação da realização do ágio, preparado por avaliador independente. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou perdas futuras de realização.

### 8.3. Movimentação dos investimentos – Consolidado

Descrição	31/12/2021	Aporte de capital	Outros	Pagamento de dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2022
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	25	-	-	(378)	378	25
Tenerife Mooça Emp. Imob. SPE Ltda	-	3.292	(2.229)	-	412	1.475
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>3.292</b>	<b>(2.229)</b>	<b>(378)</b>	<b>790</b>	<b>1.500</b>

### 8.4. Movimentação da provisão para perda de investimentos - Controladora

Descrição	31/12/2021	Aporte de capital	Outros	Transações de Capital	Equivalência patrimonial	31/12/2022
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	749	-	-	-	(184)	565
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	889	-	-	-	6.968	7.857
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	18	-	-	-	20	38
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	36	-	-	-	13	49
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	117	1	-	-	27	143
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	131	-	(1)	-	20	150
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	-	-	(58)	-	164	106
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1	-	-	2	1
Vespasiano 316 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1	-	-	6	5
Arujá 176 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1	-	-	10	9
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	46	46
Paulínia 800 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1	-	-	459	458
Lote 5 Incorporadora Ltda	-	1.738	-	2.987	830	2.079
Taubaté 333 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	626	626
<b>Total</b>	<b>1.940</b>	<b>1.743</b>	<b>(59)</b>	<b>2.987</b>	<b>9.006</b>	<b>12.131</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Investimentos – Continuação

#### 8.5. Movimentação da provisão para perda de investimentos – Consolidado

Descrição	31/12/2021	Equivalência patrimonial	31/12/2022
Taubaté 333 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	626	626
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	46	46
<b>Total</b>	-	<b>672</b>	<b>672</b>

#### 8.6. Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Controlada	% de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	70%	13.424	(4.997)	(8.720)	293
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50%	847	(822)	353	(378)
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	20.605	(10.833)	(11.584)	1.812
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	75%	4.022	(2.637)	(1.663)	279
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	22.955	(23.520)	750	(185)
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	16.784	(16.054)	(137)	(593)
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	52.503	(37.183)	(2.359)	(12.961)
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	99,99%	110	(216)	(58)	164
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	12.023	(19.880)	889	6.968
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,00%	97.932	(31.471)	(50.160)	(16.301)
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	100.535	(100.572)	18	20
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	20.304	(20.353)	36	13
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	263.876	(264.019)	117	26
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	2.009	(2.159)	130	20
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	1.124	(1.126)	(1)	2
Vespasiano 316 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	-	(5)	(1)	6
Arujá 176 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	636	(645)	(1)	10
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	15,00%	913	(958)	(0)	46
Lote 5 Incorporadora Ltda	100,00%	32.589	(34.668)	1.250	829
Tenerife Moooca Emp. Imob. SPE Ltda	50,00%	3.647	(2.172)	(1.684)	209
Tenerife 106 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	20.519	(21.544)	506	520
Tenerife 104 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	3.556	(4.786)	550	679
Tenerife 105 Empreendimentos Imobiliários Spe	100,00%	826	(829)	(1)	4
Indianapolis Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	149.267	(149.223)	(1)	(42)
Indiaroba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	4.201	(4.205)	(1)	5

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9. Imobilizado

Descrição	Taxa	Custo	Controladora		
			Depreciação acumulada	31/12/2022	31/12/2021
Computadores e periféricos	20%	273	(136)	137	106
Móveis e utensílios	10%	52	(48)	5	7
Máquinas e equipamentos	10%	9	(7)	2	3
Veículos	20%	63	(63)	-	-
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33%	529	(529)	-	-
<b>Total</b>		<b>926</b>	<b>(782)</b>	<b>144</b>	<b>116</b>

Descrição	Taxa	Custo	Consolidado		
			Depreciação acumulada	31/12/2022	31/12/2021
Computadores e periféricos	20%	277	(140)	137	107
Móveis e utensílios	10%	52	(48)	5	7
Máquinas e equipamentos	10%	17	(12)	4	7
Veículos	20%	96	(96)	-	1
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33%	529	(529)	-	-
Stand de vendas	33%	2.541	(1.123)	1.419	1.700
<b>Total</b>		<b>3.512</b>	<b>(1.947)</b>	<b>1.565</b>	<b>1.822</b>

### Movimentação

Descrição	Taxa	Controladora			
		31/12/2021	Adição	Depreciação	31/12/2022
Computadores e periféricos	20%	106	67	(37)	136
Móveis e utensílios	10%	7	4	(5)	6
Máquinas e equipamentos	10%	3	-	(1)	2
Veículos	20%	-	-	-	-
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33%	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>116</b>	<b>71</b>	<b>(43)</b>	<b>144</b>

Descrição	Taxa	Consolidado			
		31/12/2021	Adição	Depreciação	31/12/2022
Computadores e periféricos	20%	107	67	(37)	137
Móveis e utensílios	10%	7	3	(5)	5
Máquinas e equipamentos	10%	7	-	(3)	4
Veículos	20%	1	-	(1)	-
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33%	-	-	-	-
Stand de vendas	33%	1.700	4.644	(4.925)	1.419
<b>Total</b>		<b>1.822</b>	<b>4.714</b>	<b>(4.970)</b>	<b>1.565</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 10. Direito de uso e arrendamento a pagar

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários.

Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento.

Isonções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes incluindo o CPC 06 (IAS 17) – Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) – Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil e é efetivo a partir de 1 de janeiro de 2019.

O impacto mais significativo para a Companhia foi o reconhecimento de novos ativos e passivos para os seus arrendamentos anteriormente reconhecidos como operacionais. Além disso, a natureza das despesas relacionadas a esses arrendamentos foi alterada, pois o CPC 06 (R2) substituiu a despesa linear de arrendamento operacional por despesas de depreciação do direito de uso e juros sobre o passivo de arrendamento.

#### Dados do contrato de locação:

Contrato	Valor contratual	Início	Juros a.a.	Fim	Pagamento	31/12/2022
TC Bens Empreendimentos imobiliários Ltda	1.349	01/03/2021	4,50%	01/02/2024	Mensal	576
						<u>576</u>

Direito de uso Descrição	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Direito de uso	1.327	1.044
(-) Amortização acumulada	(811)	(350)
<b>Total</b>	<b>516</b>	<b>694</b>

#### Arrendamento a pagar

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Arrendamentos	576	1.066
(-) Juros	-	(156)
<b>Total</b>	<b>576</b>	<b>910</b>
Circulante	420	420
Não circulante	156	490
<b>Total</b>	<b>576</b>	<b>910</b>

**Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**10. Direito de uso e arrendamento a pagar--Continuação****Movimentação**

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>Novos contratos</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Juros</u>	<u>31/12/2022</u>
Arrendamentos	1.066	86	(420)	(156)	576
(-) Juros	(156)	-	-	156	-
<b>Total</b>	<b>910</b>	<b>86</b>	<b>(420)</b>	<b>-</b>	<b>576</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Empréstimos

Descrição	Vencimento	Taxa de Juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	28/11/2022	8,00% a.a + 100% CDI	-	1.222	-	1.222
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	23/05/2022	6,42% a.a + 100% CDI	-	295	-	295
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	02/10/2023	8,00% a.a	500	1.167	500	1.167
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	23/07/2025	10,03% a.a	1.320	1.744	1.320	1.744
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	14/12/2022	4,2818% a.a	-	1.093	-	1.093
Cédula de Crédito Bancário – BBM I – Lote 5	06/08/2025	5,75% a.a	6.293	7.143	6.293	7.143
Cédula de Crédito Bancário – BBM II – Lote 5	06/08/2025	5,75% a.a	2.063	2.386	2.063	2.386
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	14/06/2033	12,00% a.a + IPCA	1.986	2.949	2.774	4.327
Cédula de Crédito Bancário – Ourinvest - Lote 5	16/06/2037	9% a.a. + IPCA	65.005	32.819	65.005	32.819
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP - Itaihyé (Renegociação)	30/12/2024	6,50% a.a + 100% CDI	-	-	3.695	5.818
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	17/03/2022	5,11% a.a + 100% CDI	4.532	-	4.532	-
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	07/10/2025	7,31% a.a + 100% CDI	5.215	-	5.215	-
Cédula de Crédito Bancário – BBM III - Lote 5	01/09/2026	6,2% a.a + 100% CDI	5.079	-	5.079	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	20/01/2023	-	1.585	-	1.585	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	29/05/2024	-	4.739	-	4.739	-
Cédula de Crédito Bancário – Itaiú – Lote 5	20/01/2023	-	21.332	-	21.332	-
Cédula de Crédito Bancário Especial – Daycoval - Lote 5 –	-	-	103	-	103	-
Cédula de Crédito Bancário Especial – Banco Bradesco – Lote 5	-	-	4.909	-	4.909	-
Cédula de Crédito Bancário – True Securitizadora (Rizza) – Tenerife 106	15/05/2026	-	-	-	-	-
Cédula de Crédito Bancário – Casa de Pedra (Rizza) – Indaianópolis/Indiaroba	20/01/2027	-	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>124.661</b>	<b>50.818</b>	<b>196.725</b>	<b>58.014</b>
Circulante			44.653	8.862	46.425	11.668
Não circulante			80.007	41.956	150.300	46.346
<b>Total</b>			<b>124.660</b>	<b>50.818</b>	<b>196.725</b>	<b>58.014</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Empréstimos--Continuação

#### Movimentação dos saídos

Descrição	Controladora								
	31/12/2020	Captação	Pagamentos	Juros apropriados + Atualização	31/12/2021	Captação	Pagamentos	Juros apropriado+ Atualização	31/12/2022
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	2.556	-	(1.566)	232	1.222	-	(1.338)	116	(0)
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	980	-	(741)	56	295	-	(306)	11	500
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	1.833	-	(866)	200	1.167	-	(841)	174	1.320
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	2.101	-	(548)	191	1.744	-	(665)	241	0
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	2.186	-	(1.226)	133	1.093	-	(1.164)	91	6.293
Cédula de Crédito Bancário – BSM I – Lote 5	7.500	-	(1.018)	661	7.143	-	(2.062)	1.212	2.063
Cédula de Crédito Bancário – BSM II – Lote 5	2.500	-	(338)	224	2.386	-	(795)	472	1.986
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	3.898	-	(1.762)	813	2.949	-	(14.58)	495	65.005
Cédula de Crédito Bancário – Ourinvest - Lote 5	-	36.433	(6.770)	3.156	32.819	37.510	(15.145)	9.821	4.532
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	-	-	-	-	-	5.002	(1.161)	691	5.215
Cédula de Crédito Bancário – BBM III - Lote 5	-	-	-	-	-	5.144	(168)	239	5.079
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	-	-	-	-	5.000	(236)	315	1.585
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	-	-	-	-	1.500	-	85	4.739
Cédula de Crédito Bancário – Itaú – Lote 5	-	-	-	-	-	5.000	(763)	502	21.332
Cédula de Crédito Bancário Especial – Daycoval - Lote 5	-	-	-	-	-	60.917	(41.075)	1.490	103
Cédula de Crédito Bancário Especial – Banco Bradesco- Lote 5	-	-	-	-	-	103	-	-	4.909
<b>Total</b>	<b>23.554</b>	<b>36.433</b>	<b>(14.835)</b>	<b>5.666</b>	<b>50.818</b>	<b>125.085</b>	<b>(67.196)</b>	<b>15.954</b>	<b>124.660</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Empréstimos – Continuação

Descrição	Consolidado								
	31/12/2020	Captação	Pagamentos	Juros apropriados Atualização	31/12/2021	Captação	Pagamentos	Juros apropriados Atualização	31/12/2022
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	2.556	-	(1.566)	232	1.222	-	(1.338)	116	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	980	-	(741)	56	295	-	(306)	11	-
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	1.833	-	(866)	200	1.167	-	(840)	173	500
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	2.101	-	(548)	191	1.744	-	(665)	241	1.320
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	2.186	-	(1.226)	133	1.093	-	(1.184)	91	-
Cédula de Crédito Bancário – BBM I – Lote 5	7.500	-	(1.018)	661	7.143	-	(2.062)	1.212	6.293
Cédula de Crédito Bancário – BBM II – Lote 5	2.500	-	(338)	224	2.386	-	(795)	472	2.063
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	6.438	-	(3.207)	1.096	4.327	-	(2.285)	732	2.774
Cédula de Crédito Bancário – Ourinvest – Lote 5	-	36.433	(6.770)	3.156	32.819	-	(15.145)	9.821	65.005
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP - Itahyê (Renegociação)	-	8.280	(2.742)	280	5.818	-	(3.328)	1.205	3.695
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	-	-	-	-	-	5.002	(1.161)	691	4.532
Cédula de Crédito Bancário – BBM III - Lote 5	-	-	-	-	-	5.144	(167)	239	5.215
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	-	-	-	-	5.000	(236)	315	5.079
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	-	-	-	-	1.500	-	85	1.585
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	-	-	-	-	5.000	(763)	502	4.739
Cédula de Crédito Bancário – Itaú – Lote 5	-	-	-	-	-	60.916	(41.075)	1.491	21.332
Cédula de Crédito Bancário Especial – Daycoval - Lote 5	-	-	-	-	-	103	-	-	103
Cédula de Crédito Bancário Especial – Banco Bradesco- Lote 5	-	-	-	-	-	4.909	-	-	4.909
Cédula de Crédito Bancário – True Securitizadora (Rizta) – Tenerife 106	-	-	-	-	-	16.000	(1.339)	1.134	15.796
Cédula de Crédito Bancário – Casa de Pedra (Rizta) – Indiaropolis/Indiaroba	-	-	-	-	-	51.584	-	201	51.785
<b>Total</b>	<b>26.094</b>	<b>44.713</b>	<b>(19.022)</b>	<b>6.229</b>	<b>58.014</b>	<b>192.668</b>	<b>(72.689)</b>	<b>18.712</b>	<b>196.725</b>

Determinados contratos possuem cláusulas de vencimento antecipado – *covenants*. A Companhia monitora os eventos de antecipação de dívida com objetivo de prevenir a ocorrência de fatos que possam vir a ser considerados motivo de vencimento antecipado. . Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia está adimplente com suas obrigações contratuais.

As garantias são através de instrumento particular de cessão fiduciária em garantias de direitos creditórios oriundos de instrumentos particulares de compromisso de venda e compra de lote e outras avenças.

(a) Para o referido contrato está como garantia a carteira de recebíveis dos empreendimentos do UNA e COMVIVA cujos recebimentos estão projetados até 2033 e o recebimento desses títulos são realizados em conta específica administrada pela securitizadora Travessia.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Debêntures

Descrição	Vencimento	Taxa de juros	Controladora e Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021
Vermilion I (i)	30/01/2025	12% a.a. +100% IPCA	5.669	7.537
Vermilion II (ii)	17/06/2025	13,50% a.a. +100% IPCA	16.268	13.453
JPP UNA (iii)	28/05/2025	6,5% a.a. +100% CDI	2.095	4.328
JPP Itahyê (iv)	11/11/2025	6,5% a.a. +100% CDI	2.802	6.177
RBR Serena (v)	24/06/2027	9% a.a. + IPCA	114.035	100.651
Operação Galápagos (vi)	23/08/2027	10,75% + 100% IPCA	194.555	179.863
Riza (vii)	23/06/2025	12% a.a. +100% IPCA	65.208	52.864
JPP	23/06/2025	5,5% a.a. +100% CDI	2.006	-
<b>Total</b>			<b>402.638</b>	<b>364.873</b>
Circulante			32.644	5.725
Não circulante			369.994	359.148
<b>Total</b>			<b>402.638</b>	<b>364.873</b>

(i) Em 13 de julho de 2017 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a Magenta, Fundo de Investimento Multimercado Investimento no Exterior, Crédito Privado para colocação privada não conversível em ações dividida em 9 (nove) séries. Foram emitidas 11.000 (onze mil) debêntures no valor nominal de 1.000 (um mil reais) na data de emissão.

Em 14 de dezembro de 2021 foi realizado o 6º aditamento que alterou a forma de pagamento para mensal, corrigida pela variação da correção do IPCA acrescida de juros de 12% ao ano. As debêntures vencerão no prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir de 28 de fevereiro de 2021;

(ii) Em 23 de junho de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1ª e 2ª, para colocação privada, com a Travessia Securitizadora S.A. Foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) debêntures no valor nominal de R\$ 50.000,00.

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 13,50% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 17 de junho de 2025

(iii) Em 20 de maio de 2019 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a True Securitizadora S.A., para colocação privada, não conversível em ações da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória, série única. Foram emitidas 8.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 na data de emissão totalizando R\$ 8 milhões.

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 100% da variação média do DI. As debêntures vencerão no prazo de 72 (setenta e dois) meses contados a partir de sua subscrição e integralização;

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Debêntures--Continuação

(iv) Em 19 de novembro de 2019 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a True Securitizadora S.A. para colocação privada não conversível em ações da espécie quirogratária, a ser convalidada em espécie com garantia real com garantia Fidejussória série única. Foram emitidas 11.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 na data da emissão totalizando R\$ 11 milhões.

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 100% da variação média do Di.

As debêntures vencerão no prazo de 72 (setenta e dois) meses contados, a partir de sua subscrição e integralização.

(v) Em 15 de junho de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a RB SEC Companhia de Securitização S.A. Foram emitidas 131.500 (cento e trinta e um mil e quinhentas) debêntures no valor nominal de R\$ 131.500.000,00, sendo a primeira parcela no valor de R\$ 98.990.000,00 e as demais a serem integralizadas subsequentemente em até 5 vezes.

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 9% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 24 de junho de 2027.

(vi) Em 23 de agosto de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a Ourinvest Securitizadora S.A. Foram emitidas 168.175 (cento e sessenta e oito mil e setenta e cinco mil) debêntures no valor nominal de R\$ 168.175.000,00.

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 10,75% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 23 de agosto de 2031.

(vii) Em 18 de junho de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a Isec Securitizadora S.A. Foram emitidas 75.350 (setenta e cinco mil e trezentas e cinquenta mil) debêntures no valor nominal de R\$ 75.350.000,00.

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 12% a.a. e 100% da variação média do IPCA.

As debêntures vencerão em 23 de junho de 2025.

#### Movimentação

Descrição	31/12/2021	Ingressos	Controladora e Consolidado		31/12/2022
			Atualização monetária	Pagamentos	
Vermilion I	7.537	-	1.154	(3.022)	5.669
Vermilion II	13.453	-	2.815	-	16.268
JPP UNA	4.328	-	498	(2.731)	2.095
JPP Itahyê	6.177	-	710	(4.085)	2.802
RBR Serena	100.651	21.000	17.877	(25.493)	114.035
Operação Galápagos	179.863	-	14.692	-	194.555
Riza	52.864	7.203	12.119	(6.978)	65.208
JPP	-	2.000	35	(29)	2.006
<b>Total</b>	<b>364.873</b>	<b>30.203</b>	<b>49.900</b>	<b>(42.338)</b>	<b>402.638</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Eventos que promovem a antecipação de quitação de dívidas:

A Companhia monitora os eventos de antecipação de dívida com objetivo de prevenir a ocorrência de fatos que possam vir a ser considerados motivo de vencimento antecipado. Após a obtenção de determinados *waivers*, a Companhia, no evento subsequente a 31 de dezembro de 2022, está adimplente com suas obrigações contratuais.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Obrigações tributárias diferidas

#### a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social	358	413	2.886	1.143
PIS, COFINS, ISS e RET	211	240	4.024	1.366
Provisão para distrato	(45)	(68)	(457)	(197)
<b>Total</b>	<b>525</b>	<b>585</b>	<b>6.453</b>	<b>2.312</b>

#### b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.293)	(1.766)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(2.675)	(956)
Provisão para distratos	45	197
<b>Total</b>	<b>(5.923)</b>	<b>(2.525)</b>

A Companhia não tinha suspensão de pagamentos de CSLL ou qualquer outro imposto, que pudesse ter sido afetada por recente decisão do Supremo Tribunal Federal ("STF").

### 14. Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos de clientes (a)	9.285	811	39.740	18.994
Adiantamento de clientes – permutas (b)	445	445	445	445
<b>Total</b>	<b>9.730</b>	<b>1.256</b>	<b>40.185</b>	<b>19.439</b>
Circulante	9.285	811	39.740	18.994
Não circulante	445	445	445	445
<b>Total</b>	<b>9.730</b>	<b>1.256</b>	<b>40.185</b>	<b>19.439</b>

- (a) Refere-se a recebimentos de clientes no que concerne a atividade de incorporação e revenda de imóveis, o qual não foi reconhecido contas a receber devido o percentual de evolução de obra;
- (b) Refere-se a compromissos assumidos com prestadores de serviço de consultoria e estudo para definição e estruturação dos imóveis localizados nas cidades de Campinas e Joinville e Piracicaba. A liquidação das permutas ocorrerá na entrega dos lotes conforme previsto nos contratos.

### 15. Provisão para contingências

A Companhia durante o curso normal de seus negócios fica exposta a certas contingências e riscos que incluem processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos em discussão.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o saldo de provisão para contingências é de R\$ 800, para resguardar os riscos que a Companhia está exposta. Não há processos em nome da Companhia.

As declarações de rendimentos da Companhia estão sujeitas a revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários referentes a períodos variáveis também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Partes relacionadas

Os montantes abaixo demonstrados possuem o objeto de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação e comercialização de empreendimento imobiliário. A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPEs e SCPs.

#### 16.1. Ativo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Partes relacionadas</b>				
Adiantamentos à acionistas	8.431	6.265	10.054	6.264
Sociedades em conta de participação – SCP	8.125	4.628	8.125	4.628
Itu	3.561	3.334	-	-
Parnaíba	5.936	3.875	-	-
Cotia	20.741	7.547	-	-
Jaguariúna	9.420	14.140	-	-
Bauru	22.054	8.257	-	-
Tapiriri (i)	-	16.031	-	-
Morro Alto (ii)	67.034	53.847	-	-
Cotia Ourinvest	-	3.102	-	-
SCP Lote 5 Capuava (iii)	152.413	118.476	-	-
Baronesa	20.368	26.261	-	-
Taubaté 394	2.161	754	-	-
Vespasiano 316	5	-	-	-
Taubaté 333	1.515	-	1.515	-
Joinville	1.123	-	-	-
Jarinu - Almarias	2.441	-	2.441	-
Arujá	646	-	-	-
Lote 5 Incorporadora	26.891	-	-	-
Paulinia 800	2.039	-	-	-
Tenerife Mooca 103	-	-	1.065	-
Perplan Tenerife 36	887	-	887	-
Tenerife Empreendimentos	-	-	4.311	-
Exsa Desenvolvimento Urbano S.A. (*)	1.014	737	1.014	737
Educacional (*)	113	77	113	77
Vitae (*)	-	166	6.105	1.787
<b>Total</b>	<b>356.917</b>	<b>267.497</b>	<b>35.630</b>	<b>13.493</b>
		<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Mútuos com acionistas (iv)	3.047	2.798	3.047	2.797
<b>Total</b>	<b>3.047</b>	<b>2.798</b>	<b>3.047</b>	<b>2.797</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>359.964</b>	<b>270.295</b>	<b>38.677</b>	<b>16.290</b>

- (i) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Tapiriri entre a sócia ostensiva Tapiriri Empreendimentos Imobiliárias Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado
- (ii) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Morro Alto entre a sócia ostensiva Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado;

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Partes relacionadas--Continuação

- (iii) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Lote 5 Capuava entre a sócia ostensiva Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado.
- (iv) No decorrer do exercício de 2016 foi firmado contrato de mútuo entre a Companhia e um de seus acionistas. O saldo de mútuo é atualizado pela variação do CDI, o vencimento está previsto para o ano de 2023 e não há garantias exigidas entre as partes.

(\*) Concessão de créditos a parceiros com vencimentos que variam de 12 a 48 meses, atualizados pelo INCC e IGPM garantidos pelos sócios das empresas.

### 16.2. Passivo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Paulínia	338	750	338	750
Parnaíba	11.119	1.105	-	-
São José dos Campos	3.455	2.918	-	-
Itu	7.560	12.034	-	-
Guarujá	6.607	5.511	-	-
Bauru	-	722	-	-
Jaguariúna	-	11.168	-	-
Tapiriri	253	11.655	-	-
Lote 5 Vendas	19	-	-	-
Paulínia 800	-	-	206	-
Contas a pagar parceiros (i)	93	102	93	102
SCP Vespasiano - Crédito com terceiros SCP's	4.329	4.329	4.329	4.329
SCP Piracicaba - Crédito com terceiros SCP's	2.744	5.106	2.744	5.106
Mútuos com acionistas	1.200	-	6.303	-
<b>Total</b>	<b>37.716</b>	<b>55.400</b>	<b>14.012</b>	<b>10.287</b>

### 16.3. Contas a pagar parceiros

A SCP Piracicaba possui um contas a pagar no valor de R\$ 93 com o parceiro BRN Par, pertinente ao repasse dos imóveis alienados a CEF.

### 17. Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Cetal investimentos e Participações - aquisição terreno Guarujá (i)	8.621	8.097
Família Mrozek - aquisição terreno Indianópolis	80.000	-
<b>Total</b>	<b>88.621</b>	<b>8.97</b>

(i) Em 31 de março de 2021 a Companhia adquiriu de Cetal Investimentos e Participações terreno situado no município de Guarujá-SP, pelo valor acordado é de R\$ 7.500 dividido em 75 parcelas de R\$ 100 com início de pagamento após 36 meses contados a partir da data do contrato ou 30 dias após emissão do TVO (Termo de Verificação de Obra), o referido contrato é reajustado com base no (IPCA).

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Outros créditos e débitos com terceiros – SCP's

Outros débitos com terceiros – SCPs			
Descrição	%	31/12/2022	31/12/2021
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - SCP Cotia	30,00%	10.980	2.551
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - SCP Tapiriri	20,00%	15.406	11.289
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - SCP Capuava	50,00%	88.087	77.145
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - SCP Morro Alto	50,00%	33.634	27.091
Tenerife 106 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	24,00%	(325)	-
Lote 5 Incorporadora Ltda		412	-
<b>Total</b>		<b>148.194</b>	<b>118.076</b>

  

Outros créditos com terceiros – SCPs			
Descrição	%	Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021
Jodil Investimento		130.010	114.261
<b>Total</b>		<b>130.010</b>	<b>114.261</b>

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados principalmente dos impostos.

### 19. Patrimônio líquido

#### a) Capital social (valores em Reais)

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional é de R\$ 8.580.993 (oito milhões, quinhentos e oitenta mil, novecentos e noventa e três reais) (R\$ 6.832.485 (seis milhões, oitocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais) dividido em 6.832.485 (seis milhões, oitocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e oitenta e cinco) em 31 de dezembro 2021) ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal.

Em 1º de julho de 2022, através da Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado pelos acionistas da Companhia o aumento de capital no valor de R\$ 1.748.508 (Hum milhão, setecentos e quarenta e oito mil, quinhentos e oito reais) com a emissão de 459.387 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e oitenta e sete) ações ordinárias, sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 3,80 (três reais e oitenta centavos) por ação, as quais foram totalmente integralizadas mediante a conferência das quotas de participação das sociedades descritas abaixo:

Lote 5 Incorporadora	R\$ 1.737.544,47
Tenerife 104 Empreend. Imob. SPE Ltda.	R\$ 10.964,33
Tenerife 105 Empreend. Imob. SPE Ltda.	R\$ 0,01

#### b) Reserva legal

O Estatuto Social prevê a constituição de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da lei nº 6.404/1.976, até o limite de 20% do capital social. A partir de 31 de dezembro de 2020, a Companhia se transformou em Sociedade Anônima, sendo requerida a constituir esta reserva mediante à obtenção de lucro no exercício.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 19. Patrimônio líquido

#### c) Distribuição de dividendos

É assegurado ao acionista a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado do exercício ajustado na forma da Lei, diminuído da parcela destinada à constituição da reserva legal (5% do lucro líquido), não superior a 20% do capital social. Em 2022 e 2021 não houve a deliberação de dividendos devido a Companhia apurar prejuízo no encerramento do exercício.

### 20. Receita líquida com vendas de lotes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita com venda de lotes	6.851	1.057	213.342	95.799
Ajuste a valor presente	469	-	(42.294)	(17.456)
Outras receitas operacionais	286	290	2.097	577
(-) Impostos sobre a receita	(281)	(49)	(6.286)	(2.908)
<b>Total</b>	<b>7.325</b>	<b>1.298</b>	<b>166.860</b>	<b>76.012</b>

### 21. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo dos imóveis vendidos	(5.249)	(709)	(130.077)	(64.726)
Reversão de custo - provisão de distrato	(245)	590	435	4.107
Despesas com pessoal	(4.022)	(2.576)	(4.513)	(2.822)
Serviços com terceiros	(3.699)	(3.822)	(6.658)	(6.233)
Depreciações	(43)	(65)	(45)	(73)
Amortização do direito de uso	(466)	(412)	(466)	(412)
Depreciações dos stands de vendas	(100)	-	(4.925)	(1.111)
Legais e judiciais	(128)	(113)	288	(691)
Prospecção	-	(395)	-	(395)
Aluguéis	(34)	(43)	(34)	(43)
Despesas com vendas	(7)	(6)	(839)	(1.423)
Comunicação visual	(104)	(78)	(6.024)	(6.830)
Recuperação de despesas comerciais	-	-	917	1.395
Provisão para contingências	-	(500)	-	(500)
Outros custos e despesas	(1.838)	(791)	(3.895)	(1.860)
Amortização do ágio sobre mais valia de ativo	(13.615)	(10.152)	-	-
<b>Total</b>	<b>(29.550)</b>	<b>(19.072)</b>	<b>(155.836)</b>	<b>(81.617)</b>
Classificados como:				
Custo dos lotes vendidos	(5.494)	(123)	(130.362)	(61.150)
Despesas administrativas	(9.779)	(8.272)	(12.880)	(11.179)
Despesas comerciais	(523)	(393)	(12.449)	(9.118)
Despesas tributárias	(137)	(132)	(145)	(170)
Amortização do ágio sobre mais valia de ativo	(13.615)	(10.152)	-	-
<b>Total</b>	<b>(29.550)</b>	<b>(19.072)</b>	<b>(155.836)</b>	<b>(81.617)</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento sobre aplicações financeiras	3.743	713	4.268	754
Descontos obtidos	1	2	4	19
Encargos e juros ativos	363	209	1.002	424
Outras Receitas	0	-	2	-
<b>Total</b>	<b>4.107</b>	<b>924</b>	<b>5.275</b>	<b>1.197</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas bancárias	(818)	(173)	(991)	(363)
Encargos e juros passivos	(37)	(14)	(297)	(58)
Juros sobre empréstimos	(6.131)	(2.525)	(7.150)	(2.884)
Encargos sobre debêntures	(5.188)	(4.743)	(5.188)	(4.743)
Despesas com IOF	(327)	-	(402)	(71)
Descontos Concedidos	(0)	-	0	-
<b>Total</b>	<b>(12.502)</b>	<b>(7.455)</b>	<b>(14.028)</b>	<b>(8.119)</b>
<b>Total resultado financeiro</b>	<b>(8.395)</b>	<b>(6.531)</b>	<b>(8.753)</b>	<b>(6.922)</b>

### 23. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2022
<b>Receitas operacionais em regime de caixa</b>	<b>7.619</b>	<b>173.406</b>
Percentual de presunção - IRPJ	8%/32%	8%/32%
Percentual de presunção - CSLL	12%/32%	12%/32%
<b>Cálculo IRPJ - Receitas operacionais</b>	<b>609</b>	<b>13.445</b>
Receitas financeiras	4.094	5.015
<b>Base de cálculo IRPJ</b>	<b>4.703</b>	<b>(8.887)</b>
Imposto de renda - 15%	(706)	(2.770)
Adicional de imposto de renda - 10%	(10)	(828)
<b>Total IRPJ</b>	<b>(716)</b>	<b>(3.598)</b>
<b>Cálculo CSLL - Receitas operacionais</b>	<b>914</b>	<b>20.740</b>
Receitas financeiras	4.094	5.037
<b>Base de cálculo CSLL</b>	<b>5.008</b>	<b>(15.716)</b>
Contribuição social - 9%	(451)	(2.326)
<b>Total CSLL</b>	<b>(451)</b>	<b>(2.326)</b>
<b>Total IRPJ e CSLL</b>	<b>(1.167)</b>	<b>(5.923)</b>

## **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **24. Gestão de risco financeiro**

#### **24.1. Fatores de risco financeiro**

As atividades da Companhia a expõe a alguns riscos financeiros: risco de taxa de juros, risco de crédito, risco de liquidez e risco operacional. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos em seu desempenho financeiro.

A gestão de risco é realizada pela Administração da Companhia, segundo as políticas aprovadas pelos acionistas. A Administração da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros.

##### **(a) Risco de taxa de juros**

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que reduzem o rendimento das aplicações financeiras ou aumentem as despesas financeiras relativas à empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Companhia não possui dívidas com instituições financeiras na data base das demonstrações contábeis.

##### **(b) Risco de crédito**

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes.

Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

##### **(c) Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela Administração da Companhia.

A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais levando em consideração suas necessidades de caixa a fim de atender à estas demandas operacionais.

A tabela a seguir demonstra os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Gestão de risco financeiro

Em 31 de dezembro de 2022:

	Vencimento			Total
	Até um ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 2 anos	
Empréstimos e financiamentos	46.425	-	150.300	196.725
Debêntures	32.644	-	369.994	402.638
Fornecedores	1.082	-	-	1.082
Obrigações trabalhistas e tributárias	963	-	-	963
Contas a pagar	399	-	-	399
Adiantamento de clientes	9.285	-	-	9.285
Partes relacionadas	37.716	-	-	37.716
Credores por imóveis compromissados	80.000	8.621	-	88.621
	<b>208.514</b>	<b>8.621</b>	<b>520.295</b>	<b>737.430</b>

Em 31 de dezembro de 2021:

	Vencimento			Total
	Até um ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 2 anos	
Empréstimos e financiamentos	11.668	7.565	38.781	58.014
Debêntures	5.725	38.172	320.976	364.873
Fornecedores	2.679	-	-	2.679
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.694	-	-	3.694
Contas a pagar	4.622	-	-	4.622
Adiantamento de clientes	18.994	-	-	18.994
Partes relacionadas	-	-	10.287	10.287
Credores por imóveis compromissados	-	-	8.097	8.097
	<b>47.382</b>	<b>45.737</b>	<b>370.044</b>	<b>471.260</b>

#### (d) Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento do mercado. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 24.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado por meios da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Empréstimos e debêntures</b>	<b>422.887</b>	<b>55.974</b>
Menos: caixa e equivalentes de caixa	71.314	(19.528)
Dívida líquida	599.363	403.359
Total do patrimônio líquido	(21.555)	(7.252)
<b>Índice de alavancagem</b>	<b>28</b>	<b>(56)</b>

#### 24.3. Análise de sensibilidade

A seguir é apresentada a tabela do demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros que possam gerar impactos significativos para a Companhia, considerando o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e os saldos dos principais instrumentos financeiros, convertidos a uma taxa projetada para a liquidação final de cada contrato, convertido a valor de mercado (Cenário I), com apreciação de 25% % (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Com relação aos ativos financeiros atrelados ao CDI, o cenário I considerou a manutenção da cotação do CDI em dezembro de 2022 e 2021 em 13,65% 8,76% a.a.

Instrumento	Indexador	Exposição	Cenário 1	Redução	Redução	Elevação	Elevação
				de índice em 25%	de índice em 50%	de índice em 25%	de índice em 50%
Aplicações financeiras	CDI	13.520	1.845	1.384	923	2.307	2.768
Empréstimos e financiamentos	CDI	196.725	26.853	20.140	13.426	33.566	40.279
Debêntures	CDI	402.638	54.960	41.220	27.480	68.700	82.440

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 25. Instrumentos financeiros por categoria

#### a) Instrumentos financeiros estão reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia, conforme quadros a seguir:

Ativo	Classificação	Notas	Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	4	71.314	19.528
Promitentes	Custo amortizado	5	122.812	64.898
Despesas antecipadas	Custo amortizado	-	231.412	1.103
Outros ativos	Custo amortizado	7	736	11.895
Partes relacionadas	Custo amortizado	16	38.677	130.551
			<b>464.951</b>	<b>227.975</b>

  

Passivo	Classificação	Notas	Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos	Custo amortizado	11	196.725	58.014
Debêntures	Custo amortizado	12	402.638	364.873
Fornecedores	Custo amortizado	-	10.978	2.679
Contas a pagar	Custo amortizado	-	7.463	4.622
Adiantamentos de clientes	Custo amortizado	14	40.185	19.439
Partes relacionadas	Custo amortizado	16	14.012	10.287
Credores por imóveis compromissados	Custo amortizado	17	88.621	8.097
Outros débitos com terceiros - SCPs	Custo amortizado	18	148.194	118.076
			<b>908.817</b>	<b>586.087</b>

#### b) Hierarquia do valor justo dos ativos e passivos avaliados por meio de resultado

A Companhia classifica a mensuração do valor justo de acordo com os níveis hierárquicos que refletem a significância dos índices utilizados nesta mensuração, à exceção daqueles vencíveis no curto prazo, instrumentos de patrimônio sem mercado ativo e contratos com características discricionárias em que o valor justo não pode ser mensurado confiavelmente, conforme os seguintes níveis:

- **Nível 1:** preços cotados em mercados ativos (não ajustados) para ativos e passivos idênticos;
- **Nível 2:** outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, em que os preços cotados são para ativos e passivos similares, seja diretamente por obtenção de preços em mercados ativos ou indiretamente, como técnicas de avaliação que utilizam dados dos mercados ativos;
- **Nível 3:** Os índices utilizados para cálculo não derivam de um mercado ativo. A Companhia não possui instrumentos neste nível de mensuração.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram no nível hierárquico 2 e não houve reclassificações entre níveis nos períodos apresentados.

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 26. Informações por segmento

#### a) Base de segmentação:

Para fins de análise e gerenciamento das operações, o Grupo é dividido em unidades de negócio, com base nos produtos e serviços prestados, tendo em 31 de dezembro de 2022, os seguintes segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações:

- Loteamento;
- Incorporação imobiliária;

A Administração da Companhia monitora separadamente os resultados operacionais das unidades de negócio para poder tomar decisões sobre alocação de recursos e avaliar o seu desempenho. Os desempenhos dos segmentos são avaliados com base no lucro ou prejuízo operacional, que, em alguns casos, conforme demonstrado na tabela abaixo, é medido de forma diferente do lucro ou prejuízo operacional das informações/ e ou demonstrações contábeis consolidadas. Os tributos sobre o lucro são administrados no âmbito da Companhia, e não estão sendo alocados aos segmentos operacionais.

#### b) Segmentos geográficos

Os segmentos de Loteamento e Incorporação imobiliária são administrados em todo território nacional. As receitas por segmento baseiam-se na localização geográfica dos clientes e os ativos do segmento são baseados na localização geográfica dos ativos.

#### c) Informações segmentação

Informações referentes aos resultados de cada segmento que são reportados, estão apresentadas a seguir. O desempenho é avaliado com base no resultado do segmento antes do imposto de renda e contribuição social, pois a Administração entende que tal informação é a mais relevante na avaliação dos resultados dos respectivos segmentos para comparabilidade com outras entidades que operam no mesmo setor:

	31/12/2022		
	Loteamento	Incorporação	Total
Receita operacional líquida	157.406	9.454	166.860
Custo operacional	(121.341)	(9.021)	(130.362)
<b>Lucro bruto</b>	<b>36.064</b>	<b>433</b>	<b>36.498</b>
Receitas financeiras	5.264	11	5.275
Despesas financeiras	(13.628)	2	(13.626)
Resultado de equivalência patrimonial	(294)	412	117
Resultado atribuído a SCP's	(9.513)	164	(9.348)
Despesas e receitas operacionais	(24.462)	(1.645)	(26.107)
<b>Resultado por segmento antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(6.569)</b>	<b>(622)</b>	<b>(7.191)</b>

## Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 27. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas dada a sua natureza não fazem parte do escopo da nossa revisão das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

As coberturas e vigências contratadas são conforme quadro a seguir:

Cobertura	Consolidado	Vigência
	31/12/2022	
Construção, fornecimento ou prestação de serviço	68.090	12/2023
Veículos	250	11/2023
<b>Total</b>	<b>68.590</b>	

### 28. Eventos subsequentes

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 – Recursos Extraordinário n° 949.297 e 885 – Recurso Extraordinário n° 955.227.

Tema 881 – Recursos Extraordinário n° 949.297

Limites da coisa julgada em matéria tributária, notadamente diante de julgamento, em controle concentrado pelo Supremo Tribunal Federal, que declara a constitucionalidade de tributo anteriormente considerado inconstitucional, na via do controle incidental, por decisão transitada em julgado.

Tema 885 – Recurso Extraordinário n° 955.227

Efeitos das decisões do Supremo Tribunal Federal em controle difuso de constitucionalidade sobre a coisa julgada formada nas relações tributárias de trato continuado.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema. Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que desde a sua data de constituição em 05 de outubro de 2012, a decisão do STF não resulta, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, CPC 32/IAS 12 Tributos sobre o lucro, ICPC 22 / IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.