



[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.**

**1ª Série da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**EXERCÍCIO DE 2023**

## 1. PARTES

<b>EMISSORA</b>	<b>GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>CNPJ</b>	<b>14.876.090/0001-93</b>
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	<b>Gaia Impacto Securitizadora S.A.</b>
<b>ESCRITURADOR</b>	<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>
<b>MANDATÁRIO</b>	<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>

## 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

### 1ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	21H1078344
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	15/09/2021
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	24/09/2046
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	14.750.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	14.750
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IPCA
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IPCA + 2% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor de Cessão, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão. Destinação de Recursos pela Devedora - Termo de Securitização: "4.4 Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos pela Devedora em razão do desembolso da CCB deverão ser utilizados para fins de aquisição do imóvel situado na Rua Dr. Frederico Steidel, número 157, objeto da matrícula nº 63.751, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos termos do Compromisso de Compra e Venda e Escritura de

	Compra e Venda, e financiamento de construção imobiliária de unidades habitacionais atualmente desenvolvidas pela SPE, para diretamente promover a execução de obras e serviços para desenvolvimento do Empreendimento SOMA, observados os termos da CCB e do Contrato de Locação Atípica, assim como o cronograma indicativo de destinação dos recursos previsto no Anexo VIII."
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A
<b>Título ESG</b>	Os CRI foram emitidos com cunho social, conforme os preceitos ambientais, sociais e de governança (ESG), estando vinculados a determinadas ações da Soma 001 Participações Ltda. ("Devedora"), conforme previsto na cláusula 3.10 do Termo de Securitização.

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotruster.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotruster.com.br)

\*\*Conforme previsto na Data de Emissão.

### 3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2023 (P.U.)

#### 1ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO	

### 4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
1	14.750	14.750	0

### 5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

#### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

**ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:**

AGT de 17/10/2023 - Aprovação Demonstrações Financeiras.

**FATOS RELEVANTES:**

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período.

**6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO\***

*\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestasec@pentagonotruster.com.br](mailto:Gestasec@pentagonotruster.com.br)*

Não aplicável.

**7. GARANTIAS DO ATIVO**

**7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)**

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

**7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS\***

*\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestasec@pentagonotruster.com.br](mailto:Gestasec@pentagonotruster.com.br)*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

**8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76**

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"	Item 6 deste relatório

Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período”</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor”</i>	Totalidade da destinação ainda não comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”</i>	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para</i>	Item 9 deste relatório

*assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”*

## 9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

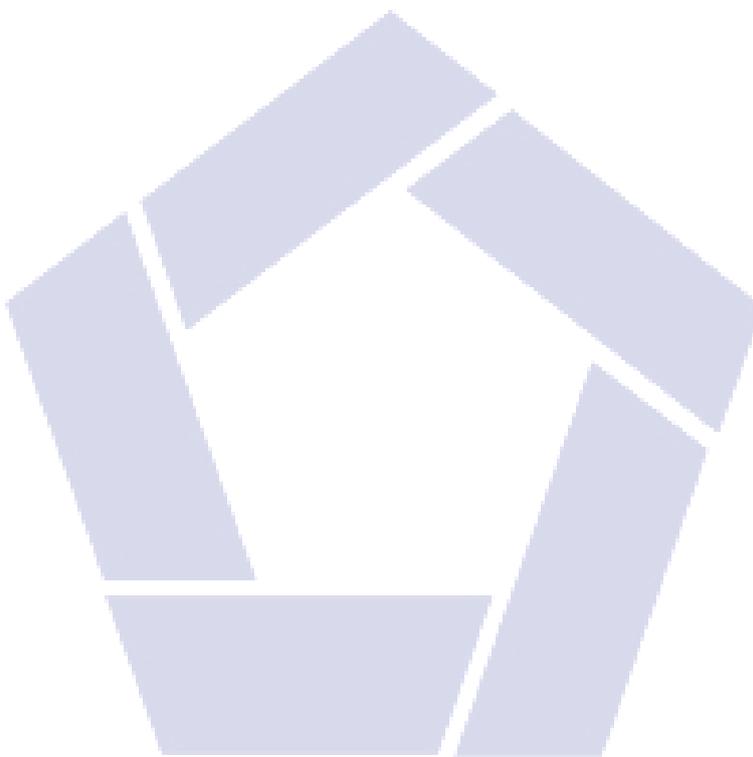
A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono ([www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)), especialmente para acesso às informações eventuais;
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;
- (vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;
- (vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e

demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

**PENTÁGONO S.A. DTVM**



ANEXO I

**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

*\*Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)*

*\*Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Não aplicável.



**ANEXO II**

**GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA\*)**

**FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO CONTRATUAL**

*(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)*

*\*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

**I. Fundo de Despesas:**

“CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS (...)

14.5 A Emissora descontará do Valor da Cessão e reterá na Conta do Patrimônio Separado, na Data de Integralização, nos termos da Cláusula 4.3 acima, parcela dos recursos recebidos em virtude da integralização dos CRI para constituição de um fundo de despesas para pagamento das despesas indicadas na Cláusula 14.1 acima, e eventuais despesas extraordinárias indicadas na Cláusula 14.3 acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado (“Fundo de Despesas”). O valor inicial total do Fundo de Despesas será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor do Fundo de Despesas”), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”) durante toda a vigência dos CRI.

14.5.1 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, de forma que a Devedora estará, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, caso disponha de caixa, solidariamente obrigada a recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

14.5.2 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade e, no dia em que forem realizados, tais investimentos, assim como os bens e direitos deles decorrentes, passarão a integrar automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.5.3 Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 14.5 e seguintes acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das despesas ou de eventuais despesas extraordinárias sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, as mesmas deverão ser

arcadas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 14.5.4 abaixo.

14.5.4 As despesas que, nos termos da Cláusula 14.5.3 acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais originais correspondentes.

14.5.5 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços indicados na Cláusula 14.1 acima, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, inclusive sendo devidas as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.5.7 abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

14.5.6 Na hipótese da Cláusula 14.5.5 acima, os Titulares de CRI, em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com o mesmo, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 14.5.6 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de pagamentos prevista na Cláusula 10.3 acima.

14.5.7 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, conforme o caso, 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; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.  
(...)”

## **II. Alienação Fiduciária de Imóvel:**

“CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 15 de setembro de 2021 a Devedora, na qualidade de compradora, celebrou o “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda” com a Bem Viver Arouche Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.437.275/0001-10, na qualidade de vendedora (“Bem Viver Arouche” e “Compromisso de Compra e Venda”), por meio do qual se comprometeu em adquirir um terreno situado na Rua Dr. Frederico Steidel, Nº 157, 11º subdistrito, Santa Cecília, objeto da matrícula nº 63.751, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 588,34 m<sup>2</sup>, pela celebração da “Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel” (“Imóvel” e “Escritura de Compra e Venda”, respectivamente), a qual foi devidamente

celebrada entre a Devedora e a Bem Viver Arouche em 11 de Novembro de 2021 e registrada em 17 de Novembro de 2021 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;

(...)

(ix) Em garantia de (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas à CCB, todas as obrigações assumidas pela SPE, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas e aos CRI, em especial, mas sem se limitar, à amortização do Valor de Principal (conforme definido na CCB), do pagamento dos Juros Remuneratórios e de todas as obrigações decorrentes da CCB, do Preço de Aquisição do Contrato de Locação Atípica, e do cumprimento das obrigações da Fiduciante previstas no Contrato de Cessão, no Compromisso de Compra e Venda, na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Securitização e nos instrumentos das Garantias; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCB, da CCI, dos CRI e da Oferta Restrita, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos CRI e excussão e execução das Garantias a serem formalizadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as seguintes garantias em favor da Fiduciária: (a) a presente Alienação Fiduciária de Imóvel, com a transferência da propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel e suas futuras acessões, nos termos da Lei 9.514/1997 (conforme abaixo definido); e (b) alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta das quotas da SPE, de propriedade da ASSOCIAÇÃO SISTEMA ORGANIZADO DE MORADIA ACESSÍVEL S.O.M.A., uma associação privada, com sede em Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.997.271/0001-88 (“SOMA”), livres e desembaraçadas de todos e quaisquer gravames, conforme descritos no contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas”, a ser celebrado entre a SOMA e a Fiduciária, com a anuência da Emitente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

(...)

## I. OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Objeto. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas previstas no item “ix” dos Considerandos acima, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente o Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer gravames, tudo nos termos da legislação vigente, à Fiduciária, transferindo a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o Imóvel e suas futuras acessões, nos termos da Lei nº 9.514/1997.

1.2 Transferência da Propriedade Resolúvel. A transferência da propriedade resolúvel do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária, irá se operar com o registro deste Contrato no 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo (“Registro de Imóvel Competente”) e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas (“Prazo”).

1.2.1 Desdobramento da Posse. Mediante o registro do presente Contrato no Registro de Imóveis Competente, estará constituída a propriedade resolúvel sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel, mantendo a Fiduciante a posse direta.

1.2.2 Autorização para Registro. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis Competente proceda a todos os assentamentos, registros e averbações necessários em razão da presente Alienação Fiduciária dos Imóvel, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

1.2.3 Cumprimento Parcial. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.”

### **III. Alienação Fiduciária de Quotas:**

“CONSIDERANDO QUE:

(...)

VIII. Em garantia de (i) todas as obrigações assumidas pela Sociedade, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas à CCB, todas as obrigações assumidas pela SPE, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades e indenizações relativas e aos CRI, em especial, mas sem se limitar, à amortização do Valor de Principal (conforme definido na CCB), do pagamento dos Juros Remuneratórios e de todas as obrigações decorrentes da CCB, do Preço de Aquisição do Contrato de Locação Atípica, e do cumprimento das obrigações da Sociedade previstas no Contrato de Cessão, no Compromisso de Compra e Venda, na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Securitização e nos instrumentos das Garantias; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCB, da CCI I, dos CRI e da Oferta Restrita, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos CRI e excussão e execução das Garantias a serem formalizadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as seguintes garantias em favor da Fiduciária: (a) a alienação fiduciária do imóvel no qual será desenvolvido o Empreendimento SOMA, com a transferência das propriedades resolúveis e as posses indiretas sobre o imóvel e suas futuras acessões, nos termos da Lei 9.514/1997 e do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel”, a ser celebrado na data de liquidação dos CRI (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”); e (b) esta alienação fiduciária da totalidade das quotas de titularidade da Fiduciante na Sociedade, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta das quotas da Sociedade, de propriedade da Fiduciante, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer gravames, conforme descrito abaixo (“Alienação Fiduciária de Quotas”).

(...)

## CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. Em garantia do pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, aliena fiduciariamente a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta das Quotas e dos Direitos (conforme definidos abaixo), de que seja ou venha a ser titulares, observado o disposto na cláusula 1.2. abaixo.

1.2. As Partes concordam que a presente garantia contempla:

(a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade, conforme definido (“Quotas”);

(b) todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir desta data, venham a ser emitidas pela Sociedade (“Novas Quotas”) e subscritas pela Fiduciante; e

(c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas (“Direitos”).

1.2.1. Para os fins da cláusula 1.1, acima, o Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos demais Documentos da Operação.

1.2.2. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas objeto da garantia se opera pelo presente instrumento. No entanto, o Fiduciante se obriga a celebrar o Instrumento de Alteração Contratual (definido na cláusula 5.2, abaixo), e providenciar o arquivamento deste na junta comercial competente, conforme Cláusula Quinta abaixo.

1.3. A garantia constituída por este instrumento sobre as Quotas e os Direitos é doravante designada como “Garantia Fiduciária”.