
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebrado entre

Ourinvest Securitizadora S.A.
na qualidade de Emissora

FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
na qualidade de Instituição Custodiante

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Ourinvest Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na Avenida Paulista, n.º 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos; e

FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

“ Adquirentes ”	São os respectivos adquirentes das Unidades Garantia, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“ Agente Fiduciário ” ou “ Instituição Custodiante ”	A FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“ Alienação Fiduciária de Quotas ”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas, pelos respectivos Sócios, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ Alienações Fiduciárias de Imóveis ”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as Unidades Garantia, pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“ ANBIMA ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“ Aval ”	A garantia fidejussória prestada pelo Avalista para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
“ Avalista ”	É pessoa física identificada como “Avalista” na CCB.

“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“CCB”	A Cédula de Crédito Bancário n.º 61500072-0, no valor de até R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais e setecentos mil reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada na CCB como “Conta Centralizadora”.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos moldes do anexo X da CCB.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelos respectivos Sócios, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora e pela Sociedade, na qualidade de intervenientes, para constituição da Alienação Fiduciárias de Quotas, nos moldes do anexo IX da CCB.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios nos moldes do anexo XI da CCB.
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, bem como pela

	Devedora e pelos Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> , celebrado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) CCB, para os fins do Aval; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade Garantia, celebrados entre a Sociedade e os respectivos Adquirentes, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	São todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Credora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, correção, Remuneração, atualizações (se aplicável) Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 46ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão da CCI”	O dia 24 de setembro de 2021.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.

“Devedora”	A Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. , sociedade com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1436, sala 905, bairro Savassi, CEP 30.130-138, Belo Horizonte, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.070.849/0001-80.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Garantia comercializados ou a serem comercializados pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
“Distribuições”	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às quotas, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Sociedade aos respectivos Sócios.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CCB; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Boletim de Subscrição; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A Ourinvest Securitizadora S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Escritura de Emissão de CCI”	O presente instrumento.

<p>“Fundo de Despesas”</p>	<p>O fundo de despesas, cujos recursos serão utilizados para fazer frente às Despesas Extraordinárias (conforme definido na CCB). Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Despesas (conforme definido na CCB) sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.</p>
<p>“Fundo de Obras”</p>	<p>O fundo cujos recursos serão utilizados para conclusão das obras do Imóvel Alvo. Este fundo será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Obras (conforme definido na CCB) sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da CCB.</p>
<p>“Fundo de Reserva”</p>	<p>O fundo cujos recursos serão utilizados para fazer frente a eventuais descumprimentos de obrigações pecuniárias pela Devedora e/ou pelos Garantidores. Este fundo será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Reserva (conforme definido na CCB) sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.</p>
<p>“Fundos”</p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
<p>“Garantias”</p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundos; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<p>“Garantidores”</p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Avalista; (ii) Sócios, na qualidade de fiduciantes das Quotas; (iii) Sociedade, na qualidade de fiduciante das Unidades Garantia e dos Direitos Creditórios; e (iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.

“Imóvel Alvo”	O empreendimento denominado " <i>Condomínio Prime House e Condomínio Up Town</i> ", que será objeto da Destinação de Recursos (conforme definido na CCB), conforme descrição e matrículas identificadas no anexo II da CCB.
“Instrução CVM 472”	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Lei 8.668”	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo Avalista por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo, aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora;

	<p>(v) Qualquer custo ou Despesa, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <p>(i) Créditos Imobiliários;</p> <p>(ii) CCI;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e (vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos.
“Quotas”	A totalidade das quotas Sociedade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, bem como eventuais quotas, que substituam ou venham a ser somadas às Quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
“Remuneração”	A remuneração devida pela Devedora à Credora pelo presente Financiamento Imobiliário, a qual será composta pela Atualização Monetária, acrescida dos Juros Remuneratórios, ambos incidentes sobre o Valor Nominal atualizado, a partir da primeira Data de Integralização.
“Sociedade”	A SPE Brisa 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda. , sociedade com sede na Rua Ministro Orozimbo Nonato, n.º 102, Torre B, salas 1501 e 1503, Vila da Serra, CEP 34.006-053, Nova Lima, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.196.900/0001-60.
“Sócios”	É cada pessoa física ou jurídica devidamente identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas como fiduciante das Quotas que detém na Sociedade, as quais serão objeto da Alienação Fiduciária de Quotas.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O <i>Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i> , a ser celebrado nos termos da Lei 9.514, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
“Titulares de CRI”	São os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades Garantia”	São as Unidades específicas sobre as quais será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme listadas no Contrato de Alienação Fiduciária. Esta definição engloba as Unidades que já foram comercializadas e as Unidades que estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. em estoque), bem como as Unidades que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes, porém, não engloba as Unidades Quitadas.
“Unidades Quitadas”	São as Unidades específicas cuja comercialização, nesta data, já foi realizada e devidamente quitada pelo respectivo comprador, razão pela qual não estão disponíveis para comercialização. Nesse sentido, as Unidades Quitadas não

	estão sujeitas à (e tampouco são englobadas pela) Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Unidades”	São as todas as unidades pertencentes ao Imóvel Alvo, as quais, nesta data, já contam com respectivas matrículas individualizadas.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências aos termos "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências às cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento, terão o significado atribuído na CCB
- (xv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvi) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento, exceto quando tais incongruências, diferenças ou discrepâncias ocorrerem em relação aos termos e/ou regras dispostos na CCB, situação na qual o teor da CCB prevalecerá.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Emissora, neste ato, emite a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento e, para viabilizar a Operação, vinculará a CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados, aos CRI, que serão objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização;

(B) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(C) 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.

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

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Pelo presente instrumento, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Segunda, bem como no Anexo I, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

2.1. Valor da Emissão. O valor total da CCI, na Data de Emissão da CCI, é de até 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), observado o disposto na CCB.

2.2. Quantidade. Será emitida, na Data de Emissão da CCI, 1 (uma) CCI, integral.

2.3. Série e Número. A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I.

2.4. Forma. A CCI será emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária.

2.5. Prazos e Datas de Vencimento. A CCI terá o prazo de duração previsto no Anexo I, definido de acordo com o cronograma de pagamentos disposto na CCB.

2.6. Sistema de Negociação. Para fins de negociação, a CCI será registrada pela Instituição Custodiante na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

2.7. Transferências. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, observado que a transferência para a Securitizadora será efetuada quando do registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, cabendo à Instituição Custodiante depositar a CCI diretamente em nome da Securitizadora.

2.8. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) cópia eletrônica deste instrumento, observado, ainda, que a Securitizadora também receberá uma cópia eletrônica deste instrumento.

2.8.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes deste instrumento, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como por:

- (i) Garantir a guarda (custódia) do presente instrumento;
- (ii) Assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre os registros da CCI;
- (iii) Responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e
- (iv) Prestar os serviços de registro da CCI e custódia deste instrumento, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada.

2.8.2. A Emissora será responsável pela custódia física e/ou eletrônica dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários.

2.8.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitida.

2.8.4. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 gerará qualquer Ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

2.9. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora ao respectivo titular da CCI no local e forma estabelecidos na CCB.

2.10. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios são aqueles discriminados na CCB e refletidos no Anexo I.

2.11. Remuneração. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados na CCB e refletidos no Anexo I.

2.12. Garantias. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no momento de sua emissão, não contarão com garantia real imobiliária, nos termos do parágrafo 3º do artigo 18 da Lei 10.931, mas passarão a contar com garantia real, mediante:

- (i) O registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- (ii) O registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s), bem como o registro do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade junto à Junta Comercial competente; e
- (iii) O registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

2.13. Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado, resgate antecipado e amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários são aquelas previstas na CCB para tanto.

2.14. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pelo titular da CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

2.15. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo titular da CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

2.16. Emissão de CRI. Os Créditos Imobiliários serão destinados à Emissão. Considerando esta motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos na CCB.

2.17. Demais Características. As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I.

2.18. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) cópia eletrônica deste instrumento. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos deste instrumento, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura.

CLÁUSULA TERCEIRA – TRANSFERÊNCIA DA CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES

3.1. Formalização da Cessão. Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao respectivo titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do sistema de negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

3.2. Abrangência da Cessão. A eventual cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por ela representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI.

3.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora neste instrumento, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

3.4. Responsabilidade. A Emissora se responsabiliza perante o titular da CCI, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, declarando que estes se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos no Anexo I. Na conformidade dos elementos, a Emissora declara, na medida do quanto declarado na CCB, expressamente, conforme lhe seja aplicável, em cada caso, que:

- (i) Os Créditos Imobiliários e os documentos que os representam não estão sujeitos a quaisquer Ônus e/ou gravames, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução e/ou qualquer outra espécie de constrição;
- (ii) Não tem conhecimento, até a presente data, de que há qualquer direito e/ou ação contra a Devedora, contra si e/ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;
- (iii) Não tem conhecimento, até a presente data, da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza que afetem os Créditos Imobiliários; e
- (iv) A presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei 10.931 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes deste instrumento, bem como que a presente emissão e o cumprimento de suas obrigações:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
 - (c) Não acarretam, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à Data de Emissão da CCI, dos quais cada uma das Partes, suas respectivas controladas e coligadas sejam parte, exceto em relação aos contratos para os quais já obteve autorização prévia permitindo a emissão da CCI; e
 - (d) Não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aqueles exigidos nos seus documentos societários.

CLÁUSULA QUARTA – DESPESAS E TRIBUTOS

4.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI. Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro e utilização do sistema de negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante, entre outras que venham a ser criadas, serão de responsabilidade da Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado, observado o disposto a esse respeito na CCB.

4.2. Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

4.3. Remuneração da Instituição Custodiante. A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma:

- (i) *Registro e Implantação da CCI e eventual aditamento.* Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, ou eventual aditamento, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro;
- (ii) *Custódia da CCI.* Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes; e
- (iii) *Abertura da conta de custódia da CCI.* Será devido o pagamento único, a título de abertura da conta de custódia para prestação de serviços de custódia da CCI, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do presente instrumento, o que ocorrer primeiro.

4.3.1. Os valores dos itens (i) e (ii), acima, serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA a partir da data do primeiro pagamento, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

4.3.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito da Cláusula 4.3., será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento (*gross up*).

4.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

4.3.4. A Securitizadora está ciente que não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante as despesas relativas a custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, a viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias, extração de certidões, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, envio de documentos, necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço. Tais despesas serão arcadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovadas em documento hábil.

4.3.5. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas a:

- (i) “transações por modalidade”;
- (ii) “utilização mensal”;
- (iii) “alteração nos registros da CCI” (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular); e
- (iv) “atualização de preços unitários da CCI”, nas alíquotas vigentes conforme tabela de preços de serviços da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, nas datas de cada pagamento.

4.3.6. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta Cláusula 4.3. não inclui despesas consideradas necessárias e razoáveis ao exercício da função de custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso à Instituição Custodiante de despesas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas. As despesas aqui mencionadas incluem custos com o sistema de negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, publicações em geral, as custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, viagens, transporte, alimentação, estadias, extração de certidões, digitalizações, fotocópias, envio de documentos, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, desde que razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas.

CLÁUSULA QUINTA – COMUNICAÇÕES

5.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Avenida Paulista, n° 1.728, 5º andar, Bela Vista,

São Paulo, SP

CEP 01.310-919

At.: José Eduardo Queiroz de Freitas e/ou Priscila Bianchi Salomão

Telefone: (11) 3146-8611 / 3146-8613

E-mail: operacao@ourinvest-re.com.br

FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04.543-120, São Paulo, SP

At.: Nelson Torres

Telefone: (11) 3513-3100

E-mail: ntorres@framcapital.com

5.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

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

5.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados acima deve ser comunicada, de imediato, a todas as demais Partes.

5.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

6.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

6.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

6.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

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

6.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

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

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

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

6.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

6.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras, previstas no Termo de Securitização.

6.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os Documentos da Operação, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, nos termos previsto nos Documentos da Operação;
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI;
- (vi) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares de CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

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

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

6.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

6.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

6.13. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

6.14. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

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

6.16. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 24 de setembro de 2021.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem página de assinaturas e anexos)*

Ourinvest Securitizadora S.A.,

Nome: José Eduardo Queiroz de Freitas
Cargo: Diretor
CPF n.º: 197.173.158-76

Nome: Priscila Bianchi Salomão
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 369.968.598-59

FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nelson Torres
Cargo: Diretor
CPF n.º: 722.774.248-20

Nome: Roberto Adib
Cargo: Diretor
CPF n.º: 325.356.898-98

Testemunhas

Nome: Sarah Balestero
CPF n.º: 313.279.398-19

Nome: Vanessa Furlan Jueli Ferreira
CPF n.º: 314.805.818-60

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 24 de setembro de 2021			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI		Integral
1. EMISSORA:						
Ourinvest Securitizadora S.A.						
CNPJ: 12.320.349/0001-90						
Endereço: Avenida Paulista, n.º 1.728, 5º andar						
Bairro	Bela Vista	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 01.310-919
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:						
FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.						
CNPJ: 13.673.855/0001-25						
Endereço: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar						
Bairro	Vila Nova Conceição	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 04.543-120
3. DEVEDORA						
Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
CNPJ: 07.070.849/0001-80						
Endereço: Rua Rio Grande do Norte, n.º 1436, sala 905						
Bairro	Savassi	Cidade	Belo Horizonte	UF	MG	CEP 30.130-138
4. LASTRO						
A Cédula de Crédito Bancário n.º 61500072-0, emitida pela Devedora em 24 de setembro de 2021, no valor de R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), emitida em favor da Instituição Financeira, e posteriormente cedida à Securitizadora ("CCB").						
5. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:						
Matrícula			Cartório		Sociedade	
101 matrícula 64947; 102 matrícula 64948; 301 matrícula 64949; 501 matrícula 64951; 701 matrícula 64953; 901 matrícula 64955; 902 matrícula 64956; 1101 matrícula 64957; 1302 matrícula 64960; 1501 matrícula 64961; 1502 matrícula 64962; 1702 matrícula 64964; 102 matrícula 64966; 201 matrícula 64967; 202 matrícula 64968; 301 matrícula 64969; 302 matrícula 64970; 401 matrícula 64971; 402 matrícula 64972; 501 matrícula 64973; 502 matrícula 64974; 601 matrícula 64975; 602 matrícula 64976; 701 matrícula 64977; 702 matrícula 64978; 801 matrícula 64979; 802 matrícula 64980; 901 matrícula 64981; 1001 matrícula 64983; 1002 matrícula 64984; 1101 matrícula 64985; 1102 matrícula 64986; 1301 matrícula 64989; 1302 matrícula 64990; 1401 matrícula 64991; 1402 matrícula 64992; 1501 matrícula 64993; 1601 matrícula 64995; 1602 matrícula 64996; 1702 matrícula 64998; 1802 matrícula 65000; 1901 matrícula 65001; 1902 matrícula 65002; 2001 matrícula 65003; 2002 matrícula 65004; 101 matrícula 65009; 102 matrícula 65010; 103 matrícula 65011; 104 matrícula 65012; 105 matrícula 65013; 106 matrícula 65014; 201 matrícula 65015; 203 matrícula 65017; 206 matrícula 65020; 301 matrícula 65021; 302 matrícula 65022; 303 matrícula 65023; 304 matrícula 65024; 401 matrícula 65027; 402 matrícula 65028; 403 matrícula 65029; 404 matrícula 65030; 405 matrícula 65031; 501 matrícula 65033; 503 matrícula 65035; 504 matrícula 65036; 505 matrícula 65037; 506 matrícula 65038; 603 matrícula 65041; 604 matrícula 65042; 605 matrícula 65043; 606 matrícula 65044; 701 matrícula 65045; 703 matrícula 65047; 704 matrícula 65048; 705 matrícula 65049; 706 matrícula 65050; 801 matrícula 65051; 804 matrícula 65054; 805 matrícula 65055; 806 matrícula 65056; 902 matrícula 65058; 904 matrícula 65060; 905 matrícula 65061; 906 matrícula 65062; 1001 matrícula 65063; 1003 matrícula 65065; 1004 matrícula 65066; 1005 matrícula 65067; 1102 matrícula 65070; 1103 matrícula 65071; 1104 matrícula 65072; 1105 matrícula 65073; 1201 matrícula 65075; 1203 matrícula 65077; 1204 matrícula 65078; 1205 matrícula 65079; 1301 matrícula 65081; 1302 matrícula 65082; 1303 matrícula 65083; 1304 matrícula 65084; 1305 matrícula 65085; 1306 matrícula 65086; 1402 matrícula 65088; 1403 matrícula 65089; 1404 matrícula 65090; 1405 matrícula 65091; 1406 matrícula 65092; 1501 matrícula 65093; 1502 matrícula 65094; 1503 matrícula 65095; 1504 matrícula 65096; 1505 matrícula 65097; 1506 matrícula 65098; 1601 matrícula 65099; 1602 matrícula 65100; 1604 matrícula 65102; 1605 matrícula 65103; 1701 matrícula 65105; 1702 matrícula 65106; 1704 matrícula 65108; 1705 matrícula 65109; 1706 matrícula 65110; 1802 matrícula 65112; 1803 matrícula 65113; 1804 matrícula 65114; 1805 matrícula 65115; 1806 matrícula 65116; 1901 matrícula 65117; 1903 matrícula 65119; 1904 matrícula 65120; 1905 matrícula 65121; e 1906 matrícula 65122.			2º Tabelionato de Nova Lima		Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:						
Data de Emissão:	24 de setembro de 2021.					
Local de Emissão:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
Prazo Total:	1.824 (um mil oitocentos e vinte e quatro) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.					
Valor do Principal:	R\$ 85.700.000,00 (oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.					
Remuneração:	Serão equivalentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.					
Atualização Monetária:	Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.					
Data de Vencimento Final:	22 de setembro de 2026.					
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.					
7. GARANTIAS:						
A CCI não contará com garantia real imobiliária, entretanto, os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) os Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.						
8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:						

Parcela	Data de Referência	Data de Pagamento CCB	% de Amortização	Juros Remuneratórios
1	22/10/2021	22/10/2021	0,0000%	Sim
2	22/11/2021	22/11/2021	0,0000%	Sim
3	22/12/2021	22/12/2021	0,0000%	Sim
4	22/01/2022	24/01/2022	0,0000%	Sim
5	22/02/2022	22/02/2022	0,0000%	Sim
6	22/03/2022	22/03/2022	0,0000%	Sim
7	22/04/2022	22/04/2022	0,0000%	Sim
8	22/05/2022	23/05/2022	0,0000%	Sim
9	22/06/2022	22/06/2022	0,0000%	Sim
10	22/07/2022	22/07/2022	0,0000%	Sim
11	22/08/2022	22/08/2022	0,0000%	Sim
12	22/09/2022	22/09/2022	5,8824%	Sim
13	22/10/2022	24/10/2022	0,0000%	Sim
14	22/11/2022	22/11/2022	0,0000%	Sim
15	22/12/2022	22/12/2022	6,2500%	Sim
16	22/01/2023	23/01/2023	0,0000%	Sim
17	22/02/2023	22/02/2023	0,0000%	Sim
18	22/03/2023	22/03/2023	6,6667%	Sim
19	22/04/2023	24/04/2023	0,0000%	Sim
20	22/05/2023	22/05/2023	0,0000%	Sim
21	22/06/2023	22/06/2023	7,1429%	Sim
22	22/07/2023	24/07/2023	0,0000%	Sim
23	22/08/2023	22/08/2023	0,0000%	Sim
24	22/09/2023	22/09/2023	7,6923%	Sim
25	22/10/2023	23/10/2023	0,0000%	Sim
26	22/11/2023	22/11/2023	0,0000%	Sim
27	22/12/2023	22/12/2023	8,3333%	Sim
28	22/01/2024	22/01/2024	0,0000%	Sim
29	22/02/2024	22/02/2024	0,0000%	Sim
30	22/03/2024	22/03/2024	9,0909%	Sim
31	22/04/2024	22/04/2024	0,0000%	Sim
32	22/05/2024	22/05/2024	0,0000%	Sim
33	22/06/2024	24/06/2024	10,0000%	Sim
34	22/07/2024	22/07/2024	0,0000%	Sim
35	22/08/2024	22/08/2024	0,0000%	Sim
36	22/09/2024	23/09/2024	11,1111%	Sim
37	22/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Sim
38	22/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim
39	22/12/2024	23/12/2024	12,5000%	Sim
40	22/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim
41	22/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim
42	22/03/2025	24/03/2025	14,2857%	Sim
43	22/04/2025	22/04/2025	0,0000%	Sim
44	22/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim
45	22/06/2025	23/06/2025	16,6667%	Sim
46	22/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim
47	22/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim
48	22/09/2025	22/09/2025	20,0000%	Sim
49	22/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim
50	22/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Sim
51	22/12/2025	22/12/2025	25,0000%	Sim
52	22/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Sim
53	22/02/2026	23/02/2026	0,0000%	Sim
54	22/03/2026	23/03/2026	33,3333%	Sim
55	22/04/2026	22/04/2026	0,0000%	Sim
56	22/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Sim
57	22/06/2026	22/06/2026	50,0000%	Sim
58	22/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Sim
59	22/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Sim
60	22/09/2026	22/09/2026	100,0000%	Sim