TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 74ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 74ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora");

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante").

A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514"), bem como em consonância com o Estatuto Social da Securitizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Alienação Fiduciária de Quotas"	A alienação fiduciária das Quotas de emissão da **(i) Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/MF nº 16.949.540/0001-56 – "Dominó"), e **(ii) Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/MF nº 18.906.041/0001-07 – "Arara Verde"), todas de titularidade da Devedora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

"Amortização de Principal dos CRI"	A amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula Quinta do presente Termo.
"Amortização Extraordinária"	Tem o significado previsto na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.
"Assembleia de Titulares de CRI"	A assembleia de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Segunda deste Termo.
"Banco Depositário" ou "Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
"CCI"	A Cédula de Créditos Imobiliários integral emitida pela Securitizadora, sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
"Cedente"	A **CEGONHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Müller, nº 116, sala 803 (parte), Edifício Rio Sul Center, Botafogo, CEP 22.290-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.813.866/0001-51, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 33.2.0933635-5.
"Cessão Fiduciária de Direitos"	A cessão fiduciária dos Direitos de titularidade da Devedora, da Dominó e da Arara Verde, conforme o caso, e decorrentes do(a): **(i) Matriz**: "*Contrato Particular de Novação e Confissão de Dívida*" firmado entre a Devedora e a **Construtora Calper Ltda.** (CNPJ/MF nº 00.589.841/0001-86 – "Calper"), com a interveniência anuência da **Manon Empreendimentos Imobiliárias Ltda.** (CNPJ/MF nº 16.812.690/0001-13 – "Manon"), em 29 de maio de 2015, e aditado em 09 de junho de 2016 ("Confissão de Dívida Matriz"), por meio do qual a Calper se

	tornou devedora de dívida líquida e certa, no valor de R$ 9.287.047,92 (nove milhões, duzentos e oitenta e sete mil, quarenta e sete reais e noventa e dois centavos) ("Dívida Matriz"), observados os termos e condições da Confissão de Dívida Matriz, para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, "**Matriz**", sobre os imóveis objeto das Matrículas nº 6.029 e 6.034, ambas do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ ("Matriz"); **(ii) Paulistânia 1**: "*Escritura de Confissão de Dívida, Novação e Promessa de Dação em Pagamento*" firmada entre a Dominó e a **Exto Plano Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/MF nº 20.383.371/0001-07 – "Exto Plano"), em 24 de março de 2015 ("Confissão de Dívida Paulistânia 1"), por meio do qual a Exto Plano se tornou devedora de dívida líquida e certa, no valor de R$ 23.654.893,48 (vinte e três milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e oito centavos) ("Dívida Paulistânia 1"), observados os termos e condições da Confissão de Dívida Paulistânia 1, para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, "**Paulistânia 1**", sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 136.808, do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo-SP ("Paulistânia 1"); **(iii) Paulistânia 2**: "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos*" firmado entre a Arara Verde e a **Exto Plano Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/MF nº 20.383.371/0001-07 – "Exto Petra"), em 19 de dezembro de 2014 ("CCV Paulistânia 2"), por meio do qual a Exto Petra se comprometeu a adquirir o imóvel objeto das Matrículas nºs 27.846, 28.238, 56.400, 109.668, 136.867, 47.556, 79.200 e 91.916, todas do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, para desenvolvimento do empreendimento imobiliário, "**Paulistânia 2**" ("Paulistânia 2"), mediante pagamento de parte do preço mediante dação em pagamento de área privativa do empreendimento, no valor de R$ 25.356.937,43 (vinte e cinco milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, novecentos e trinta e sete reais e quarenta e seis centavos) ("Dívida Paulistânia 2"); e **(iv) Raro**: "*Contrato Particular de Novação e Confissão de Dívida*" firmado entre a Devedora e a Calper, com a interveniência anuência da **Agapornis Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/MF

	nº 16.871.916/0001-57 – "Agapornis"), em 19 de dezembro de 2014 ("Confissão de Dívida Raro"), por meio do qual a Calper se tornou devedora de dívida líquida e certa, no valor de R$ 12.500.000,00 (doze milhões, quinhentos mil reais) ("Dívida Raro"), observados os termos e condições da Confissão de Dívida Raro, para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, "**Raro Elegant**", sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 405.946, do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ ("Raro").
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária dos Recebíveis oriundos da comercialização de unidades autônomas de determinados empreendimentos imobiliários, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"CETIP"	A **CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e de liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91.
"Condições Precedentes"	As condições descritas na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, que devem ser atendidas a fim de que a Securitizadora possa efetuar o pagamento do Valor da Cessão à Devedora, por conta e ordem da Cedente.
"Código Civil Brasileiro"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de 1.2. de 2015, conforme em vigor.
"Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente nº 12.347-6, agência 7307, do Banco Itaú-Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Securitizadora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" celebrado, em 08 de maio de 2017, entre a Devedora, a Securitizadora, a Dominó e a Arara Verde.

"Contrato de Cessão"	O "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado, em 08 de maio de 2017, entre a Cedente, a Securitizadora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Securitizadora.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos"	O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos e Outras Avenças*" celebrado, em 08 de maio de 2017, entre a Devedora, a Securitizadora, a Dominó e a Arara Verde.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado, em 08 de maio de 2017, entre as titulares dos Recebíveis, a Devedora e a Securitizadora.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*" celebrado, em 08 de maio de 2017, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, a Cedente e a Devedora.
"Coordenador Líder"	A **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 254, 11º andar, conjuntos 1101 e 1108, Centro, CEP 01.014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50.
"Créditos Imobiliários"	A totalidade dos créditos oriundos das Debêntures (incluindo as Debêntures), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como a Remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 74ª série da 1ª emissão da Securitizadora.

"Data de Emissão"	08 de maio de 2017.
"Data de Pagamento dos CRI"	Cada uma das datas de pagamento conforme previstas no **Anexo II** deste Termo.
"Debêntures"	As 65.000 (sessenta e cinco mil) Debêntures da 2ª emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Devedora"	A **MDL REALTY INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, sala 801, Edifício Rio Sul Center, Botafogo, CEP 22.290-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.560.999/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA sob o NIRE 33.3.0028029-4.
"Dia Útil"	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista e decorrente deste Termo, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil.
"Direitos"	A totalidade dos Direitos de titularidade da Devedora, da Dominó e da Arara Verde, conforme o caso, decorrentes do(a): **(i) Matriz**: Confissão de Dívida Matriz, por meio do qual a Calper se tornou devedora da Dívida Matriz, em favor da Devedora; **(ii) Paulistânia 1**: Confissão de Dívida Paulistânia 1, por meio do qual a Exto Plano se tornou devedora da Dívida Paulistânia 1, em favor da Dominó; **(iii) Paulistânia 2**: CCV Paulistânia 2, por meio do qual a Exto Petra se comprometeu a adquirir determinados imóveis para desenvolvimento do empreendimento imobiliário, Paulistânia 2, mediante pagamento de parte do preço em dação em pagamento de área privativa do empreendimento, à Arara Verde; e **(iv) Raro**: Confissão de Dívida Raro, por meio do qual a Calper se tornou devedora da Dívida Raro, em favor da Devedora.

"Documentos da Operação"	Quando considerados, em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(v)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos; **(vi)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(vii)** o presente Termo; **(viii)** o Contrato de Distribuição; **(ix)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; e **(x)** os boletins de subscrição dos CRI.
"Emissão"	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 74ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
"Empreendimentos"	**(i) "Joaquim Antunes"** sobre o imóvel resultante da unificação dos imóveis objeto das Matrículas nº 116.110, 116.111, 116.112, 33.742, 35.557, 122.476, 122.477, 122.478, 122.479, 122.480, 122.481, 122.482, 122.483 e 122.484, todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; e **(ii) "Medley Nature"** sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 129.655, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* celebrado, em 08 de maio de 2017, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	O *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da MDL Realty Incorporadora S.A."* celebrado, em 08 de maio de 2017, entre a Devedora, a Cedente e a Securitizadora.
"Escriturador"	O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.

"Eventos de Multa Indenizatória"	Os eventos cuja ocorrência obriga a Cedente ao pagamento do Valor de Multa Indenizatória, identificados na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.
"Eventos de Recompra Compulsória"	Os eventos que ensejam a recompra compulsória pela Cedente dos Créditos Imobiliários, conforme previstos na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.
"Garantias"	As garantias descritas na Cláusula Oitava deste Termo e nos demais Documentos da Operação, quais sejam: a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Cessão Fiduciária de Direitos.
"INCC/FGV"	O Índice Nacional da Construção Civil divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instrução CVM nº 414"	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 472"	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 476"	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 539"	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
"Instrução CVM nº 583"	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
"Investidores"	São os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, quando referidos em conjunto.
"Investidores Profissionais"	São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539.

"Investidores Qualificados"	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539.
"Investimentos Permitidos"	Qualquer um dos seguintes investimentos aplicados pela Securitizadora na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado: **(a)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(b)** operações compromissadas com lastro no item (a); ou **(c)** aplicação financeira, com liquidez diária, sendo em todos os casos emitida pelo Itaú Unibanco S.A. ou aplicação no produto *aplic aut* do Itaú Unibanco S.A.
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Multa Indenizatória"	Tem o significado previsto na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.
"Obrigações Garantidas"	A totalidade **(a)** dos valores devidos pela Devedora em razão dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e representados pela CCI, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor do Resgate Antecipado Total e ao Valor da Amortização Extraordinária (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures); **(b)** de todos os valores devidos pela Cedente e pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor de Recompra Compulsória, ao Valor de Recompra Antecipada Facultativa e à Multa Indenizatória (conforme abaixo definidos); e **(c)** de todos os custos e despesas para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado em que os CRI estarão afetados para arcar com tais custos.

"Oferta Pública Restrita"	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, destinada a Investidores Profissionais, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, pela CCI, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, o qual 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 e obrigações fiscais.
"Preço de Subscrição"	O Valor Nominal Unitário acrescido dos juros *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI até a efetiva integralização dos CRI, nos termos da Cláusula Quinta do presente Termo.
"Quotas"	As 2.435.047 (dois milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil e quarenta e sete) quotas de emissão da Dominó e as 8.876.305 (oito milhões, oitocentas e setenta e seis mil, trezentas e cinco) quotas de emissão da Arara Verde, bem como todos os dividendos, juros sobre capital próprio e outros proventos a serem distribuídos por Dominó e Arara Verde, de titularidade da Devedora.
"Recebíveis"	A fração de 100% (cem por cento) dos recebíveis oriundos da comercialização de unidades autônomas de determinados empreendimentos imobiliários, devidos pelos adquirentes na forma e prazos estabelecidos nos respectivos contratos de compra e venda ("Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda", respectivamente), que preveem, ainda, a sua atualização monetária pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos instrumentos, acrescido da respectiva remuneração, se for o caso, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários,

	garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda.
"Regime Fiduciário"	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
"Remuneração"	Os juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI de cada série, conforme descritos na Cláusula Quinta do presente Termo.
"Securitizadora"	A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Taxa DI"	A taxa de 113% (cento e treze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).
"Termo"	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
"Titulares de CRI"	São os detentores de CRI, a qualquer tempo.
"Valor da Cessão"	O valor de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, a ser pago pela Securitizadora à Devedora, por conta e ordem da Cedente, para aquisição da totalidade das Debêntures, nos termos da Cláusula Segunda do Contrato de Cessão.
"Valor de Recompra Antecipada Facultativa"	Tem o significado previsto na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.

"Valor de Recompra Compulsória"	Tem o significado previsto na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.
"Valor Nominal Unitário"	Os CRI terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. A Securitizadora declara que foram vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão. O **Anexo I** deste Termo contém a descrição dos Créditos Imobiliários e da CCI, respectivamente.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) Constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo;

(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 excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.4. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.5. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, o Valor da Cessão, quando do atendimento de todas as Condições Precedentes, nos termos previstos na Cláusulas 2.3 e seguintes do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Identificação dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

CRI da 74ª Série
Emissão: 1ª.
Série: 74ª.
Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP enquanto estiverem eletronicamente custodiados na CETIP. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP.
Quantidade de CRI: 65.000 (sessenta e cinco mil).
Valor Global da Série: R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
Remuneração: 113% (cento e treze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br), calculado na forma da Cláusula Quinta, abaixo.
Periodicidade de Pagamento da Amortização de Principal e da Remuneração: conforme Anexo II ao presente Termo.

Regime Fiduciário: Sim.
Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP.
Data de Emissão: 08/05/2017.
Local de Emissão: –São Paulo - SP.
Data de Vencimento Final: 25/05/2020, observada **(i)** a possibilidade de resgate antecipado previsto neste Termo, e **(ii)** a hipótese de prorrogação automática.
Prazo: 1.113 (mil e cento e treze) dias.
Garantias: As garantias descritas na Cláusula Oitava deste Termo, quais sejam, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Cessão Fiduciária de Direitos.
Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora: Não.
Subordinação: Não.
Classificação de Risco: Não há.
Fatores de Risco: Conforme Cláusula Décima Quinta deste Termo.

3.2. Forma de Distribuição dos CRI:

3.2.1. A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução. Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.2.1.1. A Securitizadora está autorizada a realizar, nos termos do seu Estatuto Social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI, no limite de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), nos termos do artigo 22 do Estatuto Social da Securitizadora.

3.2.2. Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto na Cláusula 3.2.3, abaixo.

3.2.3. No âmbito da Oferta Pública Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.2.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os mesmos fornecerem, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: **(a)** a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; **(b)** os CRI ofertados estão sujeitos às

restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, e observado a Cláusula 3.2.5 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.2.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada data de subscrição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.2.6. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como **Anexos III**, **Anexo IV** e **Anexo V** ao presente Termo, declaração emitida pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

3.2.7. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita poderão condicionar sua adesão à Oferta Pública Restrita à distribuição da totalidade dos CRI ofertados.

3.2.8. Na hipótese de não colocação da totalidade dos CRI, a Securitizadora poderá, de comum acordo com a Devedora e o Coordenador Líder, cancelar a Oferta Pública Restrita, e os Investidores Profissionais que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita receberão da Securitizadora os montantes utilizados na integralização dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado do término do prazo de colocação dos CRI, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Securitizadora aos referidos Investidores Profissionais.

3.2.9. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, conforme previsto na Cláusula 3.2.8, acima, os mesmos deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição dos CRI cujos valores tenham sido restituídos.

3.2.10. Sem prejuízo dos itens anteriores, na hipótese de não colocação da totalidade dos CRI, caso a Securitizadora opte, de comum acordo com a Devedora e o Coordenador Líder, por seguir com a Oferta Pública Restrita parcial, com os CRI já subscritos e integralizados, as Partes formalizarão os aditamentos aos Documentos da Operação, com o fim de prever a redução do valor total da Oferta Pública Restrita, relacionada aos CRI não integralizados, desde já sendo dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA QUARTA – INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Subscrição. O Preço de Subscrição será pago à vista, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.2. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes previstas na Cláusula 2.3 e seguintes do Contrato de Cessão, a Securitizadora realizará o pagamento, fora do âmbito da CETIP, do Valor da Cessão **(i)** na data de integralização dos CRI, caso tal integralização tenha ocorrido até as 16:00 horas (inclusive), ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal integralização tenha ocorrido após as 16:00 horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as eventuais deduções prevista no Contrato de Cessão.

4.2. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, do Valor da Cessão, sendo que os recursos serão destinados pela Cedente para o desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme descritos e caracterizados na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.3. A Cedente se compromete a enviar, trimestralmente, relatórios informativos para a Securitizadora, indicando a regular utilização dos recursos, e caso aplicável apresentando os respectivos comprovantes, notas fiscais e quaisquer outros documentos necessários para tanto, nos termos da Cláusula 3.6.2 e seguintes, da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI

5.1. A remuneração dos CRI será equivalente à taxa de 113% (cento e treze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a data da primeira integralização e subscrição dos CRI ("Data de Primeira Integralização"), inclusive, até a primeira data de pagamento da Remuneração ("Data de Pagamento da Remuneração"), exclusive, ou, conforme o caso, a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração ou Data de Vencimento, exclusive, incidente sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Primeira Integralização. Os juros serão pagos mensalmente nas Datas de Pagamento da Remuneração, conforme descritas no Anexo II:

5.1.1. *Cálculo da Remuneração*

$$J = [(Fator\ DI) - 1] \times VNB$$

Onde:

J = Valor dos juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário de emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação de juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório equivalente a 113% (cento e treze por cento) das Taxas DI, entre a Data da Primeira Integralização do CRI, incorporação ou última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, se houver, inclusive, e a data de cálculo ou a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, calculado pela fórmula:

$$Fator\ DI = \prod_{k-1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Onde:

n = Número de Taxas DI *over* utilizadas;

p = 113 (cento e treze), sendo o percentual aplicado sobre a Taxa DI *over*, informado com 2 (duas) casas decimais;

TDI_k = Taxa DI *over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DIk = Taxa DI *over* divulgada pela CETIP, com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

(i) A Taxa DI over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela CETIP;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) Para a aplicação de DI_k será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: a primeira Taxa DI a ser utilizada em 22 de maio de 2017 será a divulgada em 15 de maio de 2017 e válida para o dia seguinte, considerando que os dias 15, 16, 17, 18 e 19, do mês de maio, são Dias Úteis.

5.1.1.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na Data de Primeira Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, ou **(ii)** na última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.1.1.2. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.1.1.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Securitizadora, mediante realização de assembleia geral de Titulares de CRI, a ser convocada pela Securitizadora, nos termos do presente Termo, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias

previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

5.1.1.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Titulares de CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.1.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Devedora a comunicar por escrito à Securitizadora, no prazo de 2 (dois) dias contados a partir da data da realização da respectiva assembleia geral de Titulares de CRI, qual a alternativa escolhida dentre as abaixo indicadas:

(i) a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Securitizadora, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada; ou

(ii) o prazo de amortização das Debêntures e a periodicidade do pagamento da Remuneração continuarão sendo aqueles estabelecidos nas Cláusulas acima, observado que, até a amortização integral dos CRI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

5.1.2. O pagamento da Remuneração será realizado: **(i)** nas datas de pagamento conforme previstas no campo datas de aniversário no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** na Data de Pagamento do Vencimento Antecipado, se houver; ou, ainda, **(iii)** na data do Resgate Antecipado Total, se houver.

5.1.3. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo, mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento **(i)** dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Securitizadora, e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.2. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO

6.1. A Securitizadora deverá promover o resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo, em caso de recebimento por parte da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso, quando da **(i)** efetivação da Recompra Compulsória em decorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, nos termos do item (i) da Cláusula 6.3, abaixo, **(ii)** efetivação da Multa Indenizatória em decorrência de qualquer dos Eventos de Multa Indenizatória, nos termos do item (ii) da Cláusula 0 abaixo, **(iii)** exercício da Recompra Antecipada Facultativa sobre o totalidade dos Créditos Imobiliários, observados os termos da Cláusula 6.4, abaixo, **(iv)** exercício da Amortização Extraordinária, no limite de até 95% (noventa e cinco por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures, observados os termos da Cláusula 6.4, abaixo, ou **(v)** resgate antecipado total das Debêntures, com pagamento pela Devedora do Prêmio previsto na Cláusula 4.12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Resgate Antecipado").

6.2. O Resgate Antecipado será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e notificação prévia a ser enviada à CETIP, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da declaração do Resgate Antecipado, e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora

6.3. Os CRI serão obrigatoriamente resgatados antecipadamente pelo:

(i) Valor de Recompra Compulsória, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, ou

(ii) Valor de Multa Indenizatória nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos Eventos de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, ou

(iii) Valor da Recompra Antecipada Facultativa, no termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, ou

(iv) Valor do Resgate Antecipado das Debêntures, com pagamento pela Devedora do Prêmio previsto na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3.1. Na ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória, conforme previsto na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, a Securitizadora comunicará o Agente Fiduciário (por meio do correio eletrônico, nos termos da Cláusula 20.1, abaixo) e convocará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em

que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia de Titulares de CRI, que deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do respectivo edital ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, para que seja deliberada por Titulares de CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, pela não declaração do resgate antecipado dos CRI, em qualquer convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), os CRI deverão ser automaticamente resgatados antecipadamente pelo Valor de Recompra Compulsória.

6.4. Excussão das Garantias: Caso seja declarado o Resgate Antecipado sem o pagamento dos valores devidos pela Devedora ou pela Cedente, conforme o caso, ou não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Contrato de Cessão, sem a integral quitação das Obrigações Garantidas, conforme o caso, a Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias.

6.4.1. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme procedimentos e ordem de excussão definida por titulares de CRI representando, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula Décima Segunda deste Termo. Caso esse quórum não seja alcançado ou a Assembleia de Titulares de CRI não seja realizada por qualquer motivo dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da declaração do Resgate Antecipado, será interpretada como manifestação favorável à realização da excussão das Garantias no todo, em procedimento único.

6.5. Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários e, sem prejuízo dos encargos moratórios, os CRI continuarão existindo e permanecerão íntegros pelo prazo necessário à eventual excussão das Garantias e pagamento integral de todos os valores devidos aos Titulares de CRI, sendo o valor não pago automaticamente incorporado ao saldo devedor dos CRI. Se o prazo acima mencionado for superior a 24 (vinte e quatro) meses após a data do referido inadimplemento, restará configurado um evento de liquidação do Patrimônio Separado ("Evento de Liquidação do Patrimônio Separado").

6.5.1. Quaisquer valores eventualmente recebidos pela Securitizadora em virtude do pagamento dos Créditos Imobiliários ou da excussão das Garantias deverão ser utilizados no pagamento integral dos CRI, respeitando a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula 9.8, abaixo, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contados do seu recebimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. A Securitizadora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Securitizadora por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que a Securitizadora tenha ciência de sua ocorrência.

7.2. A Securitizadora obriga-se a encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal até o 20º (vigésimo) dia contado do início de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) Data de emissão dos CRI;

b) Data de vencimento final dos CRI;

c) Saldo devedor dos CRI na Data de Pagamento dos CRI do referido mês já considerando o seu pagamento;

d) Valor pago aos Titulares de CRI em cada Data de Pagamento dos CRI do referido mês;

e) Valor recebido da Devedora, no âmbito da Escritura de Emissão de Debênture ou do Contrato de Cessão, ou decorrentes das Garantias, conforme o caso, na última Data de Verificação; e

f) Valor nominal total dos Créditos Imobiliários, na última Data de Verificação.

7.3. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 0 acima.

7.4. A Securitizadora, em conformidade com as declarações da Cedente, se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

7.5. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. A Securitizadora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.7. A ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória, Recompra Antecipada Facultativa ou Eventos de Multa Indenizatória, deverá ser comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora tenha ciência de sua ocorrência.

7.8. A Securitizadora neste ato declara que:

(i) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias referentes à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) Os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte 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;

(iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado;

(v) Foi contratado escritório especializado para avaliar as Garantias e que os Créditos Imobiliários, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(vi) Observado o disposto no item (v) acima, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os

Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(viii) Este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS

8.1. Foram e serão constituídas as seguintes garantias para os Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação:

(i) A Alienação Fiduciária de Quotas;
(ii) A Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
(iii) A Cessão Fiduciária de Direitos.

8.2. Alienação Fiduciária de Quotas: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio do qual a Devedora, na qualidade de titular de **(i)** 2.435.047 (moi milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil e quarenta e sete) quotas de emissão da Dominó, e **(ii)** 8.876.305 (oito milhões, oitocentas e setenta e seis mil, trezentas e cinco) da Arara Verde, aliena fiduciariamente, em garantia do pagamento efetivo e integral das Obrigações Garantidas, em favor da Securitizadora a propriedade das Quotas, presentes e futuras, com todos os dividendos, juros sobre capital próprio e outros proventos a serem distribuídos pelas sociedades.

8.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia das Obrigações Garantidas, determinadas empresas do mesmo grupo societário da Devedora, na qualidade de Titulares de Recebíveis, constituem, em favor da Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a cessão fiduciária da fração de 100% (cem por cento) dos recebíveis presentes e futuros dos Recebíveis.

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora, a Dominó e a Arara Verde, conforme o caso, na qualidade de titulares dos Direitos, constituem, em favor da Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, a cessão fiduciária dos seguintes Direitos:

(i) **Matriz**: "*Contrato Particular de Novação e Confissão de Dívida*" firmado entre a Devedora e a **Construtora Calper Ltda.** (CNPJ/MF nº 00.589.841/0001-86 – "Calper"), com a interveniência anuência da **Manon Empreendimentos Imobiliárias Ltda.** (CNPJ/MF nº 16.812.690/0001-13 – "Manon"), em 29 de maio de 2015, e aditado em 09 de junho de 2016 ("Confissão de Dívida Matriz"), por meio do qual a Calper se tornou devedora de dívida líquida e certa, no valor de R$ 9.287.047,92 (nove milhões, duzentos e oitenta e sete mil, quarenta e sete reais e noventa e dois centavos) ("Dívida Matriz"), observados os termos e condições da Confissão de Dívida Matriz, para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, "**Matriz**", sobre os imóveis objeto das Matrículas nº 6.029 e 6.034, ambas do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ ("Matriz");

(ii) **Paulistânia 1**: "*Escritura de Confissão de Dívida, Novação e Promessa de Dação em Pagamento*" firmada entre a Dominó e a **Exto Plano Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/MF nº 20.383.371/0001-07 – "Exto Plano"), em 24 de março de 2015 ("Confissão de Dívida Paulistânia 1"), por meio do qual a Exto Plano se tornou devedora de dívida líquida e certa, no valor de R$ 23.654.893,48 (vinte e três milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e oito centavos) ("Dívida Paulistânia 1"), observados os termos e condições da Confissão de Dívida Paulistânia 1, para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, "**Paulistânia 1**", sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 136.808, do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo-SP ("Paulistânia 1");

(iii) **Paulistânia 2**: "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos*" firmado entre a Arara Verde e a **Exto Plano Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/MF nº 20.383.371/0001-07 – "Exto Petra"), em 19 de dezembro de 2014 ("CCV Paulistânia 2"), por meio do qual a Exto Petra se comprometeu a adquirir o imóvel objeto das Matrículas nºs 27.846, 28.238, 56.400, 109.668, 136.867, 47.556, 79.200 e 91.916, todas do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, para desenvolvimento do empreendimento imobiliário, "**Paulistânia 2**" ("Paulistânia 2"), mediante pagamento de parte do preço em dação em pagamento de área privativa do empreendimento, no valor de R$ 25.356.937,43 (vinte e cinco milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, novecentos e trinta e sete reais e quarenta e seis centavos) ("Dívida Paulistânia 2"); e

(iv) **Raro**: "*Contrato Particular de Novação e Confissão de Dívida*" firmado entre a Devedora e a Calper, com a interveniência anuência da **Agapornis Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/MF nº 16.871.916/0001-57 – "Agapornis"), em 19 de dezembro de 2014 ("Confissão de Dívida Raro"), por meio do qual a Calper se tornou devedora de dívida líquida e certa, no valor de R$ 12.500.000,00 (doze milhões, quinhentos mil reais) ("Dívida Raro"), observados os termos e condições da Confissão de Dívida Raro, para o desenvolvimento do empreendimento

imobiliário, "**Raro Elegant**", sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 405.946, do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ ("Raro").

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários, pela CCI, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das Amortizações Programadas dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414:

a) A custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via original de cada um dos Documentos da Operação;

b) A Devedora e a Securitizadora, conforme o caso, deverão guardar toda a documentação que esteja em sua posse ou sob seu controle em decorrência da constituição e formalização das Garantias;

c) A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão no desenvolvimento dos Empreendimentos;

d) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

e) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante ciência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

9.4.2. Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que, a partir da celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora será responsável pela guarda de uma via original da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.

9.5. 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 mesmo.

9.6. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.6.1. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, na hipótese de inadimplência da Devedora, e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida 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 e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, inclusive pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF.

9.6.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Cedente não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo

momento, se reembolsarem com a Cedente após a realização do Patrimônio Separado. O montante acima descrito na Clausula 9.6, acima, terá um acréscimo de 70% (setenta por cento), no caso de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, inclusive no caso de excussão das Garantias.

9.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:

a) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado, caso o mesmo não seja arcado diretamente pela Devedora;

b) Pagamento da Remuneração dos CRI:

c.1) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;

c.2) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;

c) Pagamento da Amortização de Principal dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

9.8. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, quando retidos na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cláusula 9.8, acima.

9.9. Quaisquer transferências da Securitizadora à Cedente, à Devedora e/ou a Investidores serão realizados, líquido de tributos, ressalvada à Securitizadora os benefícios fiscais destes rendimentos.

9.10. Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado dos CRI, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

a) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;

b) Aceita integralmente este Termo, todas suas Cláusulas e condições;

c) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

d) A celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

e) Ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente Termo;

f) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

g) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583;

h) Não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI, já considerando a sua eventual extensão automática nos termos deste Termo ou até sua efetiva substituição.

10.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

I. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

II. proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

III. renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI, prevista no artigo 7º da Instrução CVM nº 583, para deliberar sobre sua substituição;

IV. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

V. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

VI. diligenciar junto à Devedora para que os Documentos da Operação, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

VII. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

VIII. acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

IX. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

X. verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nos Documentos da Operação;

XI. examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

XII. intimar, conforme o caso, a Devedora, a Cedente e/ou os garantidores a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

XIII. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora, da Cedente e/ou dos garantidores, conforme o caso;

XIV. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

XV. convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Instrução CVM nº 583;

XVI. comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

XVII. manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;

XVIII. coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

XIX. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes nos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

XX. comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Instrução CVM nº 583.

10.5. O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, R$ 12.000.00(doze mil reais) em periodicidade anual, sendo a primeira devida no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Ao valor das parcelas deverá ser acrescido as alíquotas dos seguintes impostos: 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 e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, inclusive pelo IRRF.

10.5.1. A remuneração definida na Cláusula 0, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

10.5.2. Caso a Securitizadora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 0, acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.5.3. 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 pelos Titulares de CRI e, posteriormente, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo ou contra o Agente Fiduciário, enquanto representante dos Titulares de CRI, com os procedimentos de excussão das Garantias, os quais não precisam de prévia aprovação 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 de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento deste por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5.4. No caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação após a Emissão, será devido, adicionalmente, o valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à **(i)** execução das Garantias, **(ii)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; **(iii)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório mensal de horas". Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados à **(A)** alteração **(i)** dos prazos de pagamento e Remuneração, **(ii)** das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e **(iii)** outras condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como validação **(B)** de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação.

10.5.4.1. As parcelas acima previstas 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, calculadas pro rata die, se necessário.

10.6. A remuneração definida na Cláusula 0, acima, não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas pela Securitizadora, às expensas da Devedora, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas pela Securitizadora e devidamente comprovadas mediante os respectivos recibos de pagamento. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.7. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

a) Com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI, em qualquer convocação; ou

b) Com quórum simples de aprovação equivalente a deliberação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

10.8. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.9. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

10.10. O Agente Fiduciário e a Securitizadora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão 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, a Securitizadora, o Agente Fiduciário não possuem 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.

10.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples, inclusive PDFs, de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.12. 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

a) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

b) Pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;

c) Decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;

d) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a

Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão; e

e) Falta de cumprimento, pela Securitizadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo e nos Documentos da Operação, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento.

11.1.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.1.2. Ajustam as Partes, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Securitizadora de que trata a Cláusula anterior o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora ou da Cedente (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de Resgate Antecipado.

11.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário , este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 0 acima, os Titulares de CRI deliberarão **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada o retorno da administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora ou a nomeação de outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora de créditos imobiliários.

11.3.1. A deliberação pela **não** declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em primeira convocação ou qualquer convocação subsequente, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, observados os quóruns de instalação previstos no artigo 14, §2º da Lei nº 9.514/97.

11.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, 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 nomeada pelos Titulares de CRI

conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

11.5. Caso seja declarado o Resgate Antecipado e o pagamento dos valores devidos pela Devedora ou pela Cedente não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Contrato de Cessão, conforme o caso, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, inclusive imediatamente após a eventual adjudicação dos imóveis pela Securitizadora após segundo leilão, a exclusivo critério da Securitizadora, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes dos patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

12.1. 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. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo **(i)** Agente Fiduciário, **(ii)** pela Securitizadora, ou **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.

12.3. Observado o disposto na Cláusula 0 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal previsto na Cláusula Décima Sexta, abaixo, toda vez que esta tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos.

12.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 0, acima, deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se, desde que respeitado o prazo de 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.

12.3.2. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Securitizadora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto nos termos das Cláusulas 0 e 11.3.1 acima, e de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos das Cláusulas 0.1 e 11.3.1 acima, e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, 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 qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.3. A Securitizadora 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 Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Securitizadora.

12.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.5. A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.6. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.6.1. Os quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação.

12.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias de Titulares de CRI.

12.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora ou a Cedente), 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. Sem prejuízo da referida faculdade,

Devedora, a Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.9. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; **(ii)** ao Diretor da Securitizadora; ou **(iii)** ao titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo (especialmente, sem se limitar, as Cláusulas 0, 6.6, 0 e 11.3.1 acima, e **Erro! Fonte de referência não encontrada.**) e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo (especialmente, sem se limitar, as Cláusulas 0, 10.7 e 11.3.1 acima) e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Securitizadora em relação **(i)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da Amortização de Principal dos CRI; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a Amortização de Principal dos CRI e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI, exceto a hipótese de prorrogação automática prevista neste Termo; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos eventos de Resgate Antecipado; **(vi)** às Garantias; e/ou **(vii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

12.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

12.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI deste Termo e 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, ANBIMA, BM&FBovespa e/ou demais reguladores, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, **(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 **(iv.a)** não representem

prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários, e **(iv.b)** não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

12.13.1. Considerar-se-á válida a instalação da referida assembleia em que estejam presentes 100% (cem por cento) dos Titular de CRI nos termos da legislação em vigor.

12.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – EmpresasNet, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia seja divergente a esta disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. As despesas abaixo listadas, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão arcadas exclusivamente pela Devedora ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, ou pagas pela Emissora às expensas da Devedora ou de quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento (por meio de reembolso).

(i) todos os emolumentos da CETIP relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) emolumentos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais relativos ao registro dos CRI, após a sua emissão;

(iii) remuneração da Securitizadora pela estruturação da Emissão dos CRI a ser paga à Securitizadora até o 1 (um) Dia Útil a contar da Data de Emissão dos CRI;

(iv) remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta Restrita a ser paga ao Coordenador Líder até 1 (um) Dia Útil a conta da data de integralização dos CRI;

(v) taxa de administração, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(vi) remuneração da Instituição Custodiante (a) pelas funções de implantação e registro das CCI, que deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil após data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI e, (b) pelas funções de Custodiante, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até 5º (quinto) dia útil após data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da CETIP relativos tanto às CCI quanto aos CRI decorrente da prestação dos serviços;

(vii) remuneração do Agente Fiduciário, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização emissão e as demais a serem pagas na mesma data de pagamento dos semestres subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a gestão fiduciária dos CRI, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição do Agente Fiduciário por qualquer motivo, bem como todos os emolumentos da CETIP relativos tanto às CCI quanto aos CRI e as demais despesas mencionadas na Cláusula Décima acima, decorrente da prestação dos serviços;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares e CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e

(ix) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora e os custos relacionados à assembleia geral de titulares de CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

13.2. Atraso no Pagamento: Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 13.1, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados pro rata die e correção monetária pelo IGP-M/FGV.

13.3. Todos os valores referidos na Cláusula 13.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.4. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores, fiscais e empresas especializadas em cobrança relacionados com procedimentos legais, incorridas após a emissão dos CRI para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência;

(iii) eventual taxa de administração a outros participantes da estruturação que venha a ser contratado mediante prévia aprovação em Asembleia de Titulares de CRI;

(iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI aos Titulares de CRI, bem como os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada,

questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

(v) despesas com publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação, exceto as despesas com publicações decorrentes dos atos e fatos relevantes especificamente relacionados à administração da Emissora, inclusive informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário;

(vi) as despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Agente Fiduciário e/ou da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial condenatória final proferida pelo juízo competente;

(viii) as despesas previstas na Cláusula Décima, acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;

(ix) as despesas incorridas pela Emissora com o depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

(x) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação; e

(xi) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.5. Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.4., acima, tais despesas, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, sendo certo que todos os valores eventualmente

arcados pelos Titulares dos CRI no âmbito da Emissão deverão ser acrescidos ao valor executado em uma eventual excussão das Garantias.

13.6. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.2 e 13.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, caso não haja recurso no Patrimônio Separado; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula Décima Sexta, abaixo.

13.6.1. No caso de destituição da Emissora 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, na proporção de CRI detidos pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

13.6.2. Em razão do quanto disposto na alínea (i) do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, 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 oriundos da Debêntures; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

14.1. 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.

14.1.1. Imposto de Renda – IR

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

14.1.1.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de 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 e 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 inteiro e cinco décimos por cento); e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

14.1.1.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

14.1.1.3. O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da 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; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

14.1.1.4. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da COFINS e da PIS, estão sujeitos, às alíquotas de 4% (quatro por

cento) e 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), respectivamente, para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, com base no Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

14.1.1.5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

14.1.1.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 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 (lei de conversão da Medida Provisória nº 675, publicada em 22 de maio de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

14.1.1.7. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, a remuneração produzida por aplicação em CRI está isenta de IR (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

14.1.1.8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

14.1.1.9. Com relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento).

14.1.2. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

14.1.2.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional, 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 de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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.

14.1.2.2. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – FATORES DE RISCO

15.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Cedente, à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo antes de tomar uma decisão de investimento.

A) Fatores de Risco relativos à Securitizadora:

A.1) Risco da Não Realização da Carteira de Ativos. A Securitizadora é uma companhia Securitizadora 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 Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, 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 Securitizadora perante os Titulares de CRI.

A.2) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora. Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

A.3) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

A.4) Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A Securitizadora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

A.5) Crescimento da Securitizadora e de seu Capital. O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

A.6) A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

A.7) Não Existe Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

A.8) Direitos dos Credores da Securitizadora: A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado, junto com a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado. A Lei nº 9.514 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Securitizadora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, podendo assim, afetar as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

B) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários e foi cedida à Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão e será vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e do cumprimento total e/ou pela Cedente, de suas respectivas obrigações assumidas no Contrato de Cessão. O recebimento de tais pagamentos podem

ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de remuneração e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

C) Ausência de Coobrigação da Securitizadora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Cedente, assim como aqueles descritos nesta Cláusula Décima Quinta, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

D) Riscos Financeiros: Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

E) Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Securitizadora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

F) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI

que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão.

G) Risco de Resgate Antecipado: O presente CRI estará sujeito, na forma definida neste Termo, a eventos de Resgate Antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRI e dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.

H) Risco do Pagamento das Despesas da Emissão e da Oferta: A Devedora é responsável pelo pagamento de diversas despesas, conforme previsto na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão. Assim, no caso de inadimplemento pela Devedora, as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e contarão com prioridade de pagamento em relação aos CRI.

I) Quórum de Deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI serão aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes na respectiva Assembleia Geral, e, nos casos especificados na Cláusula 12.11 e outras deste Termo, dependerão de aprovação por quórum qualificado.

O Termo não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao titular de CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

J) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia.

K) 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 certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

L) Risco de Compensação: Embora esteja previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão a proibição da compensação com quaisquer créditos detidos contra a Cedente ou a Devedora, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, tais compensações podem vir a ocorrer, o que afetaria o pagamento dos Créditos Imobiliários para o Patrimônio Separado e, consequentemente, o pagamento do presente CRI.

M) Verificação da Capacidade da Devedora e da Cedente de Honrar suas Obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e da Cedente 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 pela Cedente poderá comprometer a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de cumprir as demais obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

N) Risco de Fungibilidade: Caso os recursos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures não sejam depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, a Cedente estará obrigada a transferir quaisquer recursos recebidos em outras contas para a Conta do Patrimônio Separado, sendo que qualquer falha ou atraso por parte da Cedente em efetuar essa transferência poderá prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários para o Patrimônio Separado e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

O) Processos e Contingências Envolvendo a Cedente, a Devedora e Questões Envolvendo as Garantias: Não há como assegurar que, na data de celebração do Termo, a Cedente e a Devedora, não estejam envolvidos em processos judiciais ou administrativos. Caso a Cedente e a Devedora sejam autuados, processados, ou sejam alvo de procedimento judicial ou administrativo similar por parte das autoridades competentes, ou, ainda, caso as atuais autuações ou processos, judiciais ou administrativos relacionados à a Cedente, à Devedora, a Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como ao valor e liquidez das Garantias poderão ser negativamente afetados. Além disso, podem haver outros passivos ou débitos com potencial risco de impactar negativamente a Emissão, o valor e liquidez das Garantias, o pagamento dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, o processo de auditoria jurídica realizado pode não ser suficiente para verificar a eventual existência de fraude à execução ou fraude a credores na outorga das Garantias no âmbito da Emissão.

P) Risco Relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria: A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Cedente e à Devedora. A não realização de um procedimento completo de auditoria, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias.

Q) Restrição à negociação: Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução. Além disso, a Oferta será concluída com a colocação da totalidade dos CRI ou a exclusivo critério da Securitizadora, havendo consequente risco de a Oferta não ser concretizada e os valores integralizados terem que ser devolvidos aos Investidores.

R) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente e 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 etc.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE

16.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados somente na forma de avisos no jornal "Monitor Mercantil" ("DCI"), obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula Décima Segunda, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora, exceto no caso de inadimplemento da Devedora no pagamento da referida despesa.

16.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

16.3. Ainda, a Securitizadora utiliza as seguintes páginas eletrônicas para publicação dos fatos e atos descritos no item anterior: www.habitasec.com.br e www.cvm.gov.br (página eletrônica da Comissão de Valores Imobiliários).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO

17.1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do **Anexo VII** ao presente Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, 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 e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado da qual não caibam mais recursos.

18.7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – NOTIFICAÇÕES

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Securitizadora:
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano
CEP: 01.451-000, São Paulo-SP
At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto
Telefone: (11) 3062-1737
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br e monitoramento@habitasec.com.br

Se para o Agente Fiduciário:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000São Paulo-SP
At.: Marina Pañella/Flavio Scarpelli
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortxbr.com

19.1.1. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues **(i)** quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

19.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – ARBITRAGEM

20.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Arbitragem: Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas neste Termo serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem FIESP ("CA-FIESP"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

20.2.1. A sentença arbitral a ser prolatada pelo CA-FIESP poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

20.2.2. Caso as regras procedimentais do CA-FIESP sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

20.2.3. O CA-FIESP será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Parte que der início ao procedimento arbitral, o outro pela respectiva contraparte e o terceiro pelos dois árbitros indicados por ambas as partes.

20.2.4. Na hipótese de os árbitros indicados pelas Partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data de nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela câmara eleita, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que se verificar o impasse.

20.2.5. A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as Partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso. Não obstante, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de **(a)** assegurar a instituição da arbitragem, **(b)** obter medidas de natureza executória e/ou cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e **(c)** executar qualquer decisão do CA-FIESP, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral.

20.2.6. A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

20.3. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses previstas na Cláusula 20.3.5, acima, nos termos da legislação em vigor, o Foro da Comarca da Capital do Estado do São Paulo, será o único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo, em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Rio de Janeiro-RJ, 08 de maio de 2017.

[*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*]

Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 08 de maio de 2017.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG. 44.858.325-2
Cargo: CPF.308.200.418-07

Nome:
Cargo: Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo: Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome: Eugênia de Jesus Souza
Cargo: RG 15461802000-
009.635.843-24

Testemunhas:

Nome:
RG: Mara Cristina Lima
RG: 23.199.917-3
CPF: CPF: 148.236.208-28

Nome:
RG: Rafael Ghilarducci
RG: 32.981.843-0
CPF: CPF: 299.114.238-32

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Cédula de Crédito Imobiliário					
Local e Data de Emissão: Rio de Janeiro, 08 de maio de 2017					
Série	Única	**Número**	MDL01	**Tipo de CCI**	Integral

1. Emissora / Credor
Razão social: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01.451-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. Instituição Custodiante
Razão social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3. Devedora
Razão social: **MDL REALTY INCORPORADORA S.A.**
CNPJ/MF: 08.560.999/0001-35
Endereço: Rua Lauro Muller, nº 116, sala 801, Edifício Rio Sul Center, Botafogo, CEP 22.290-160, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

4. Título
"Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da MDL Realty Incorporadora S.A."

5. Valor dos Créditos Imobiliários	
5.1. R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), em 08 de maio de 2017.	
5.2. Percentual dos créditos representado pela CCI	100% (cem por cento)

6. Identificação dos Empreendimentos/Imóveis
(i) "Joaquim Antunes" sobre o imóvel resultante da unificação dos imóveis objeto das Matrículas nº 116.110, 116.111, 116.112, 33.742, 35.557, 122.476, 122.477, 122.478, 122.479, 122.480, 122.481, 122.482, 122.483 e 122.484, todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-

SP; e **(ii) "Medley Nature"** sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 129.655, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

7. Condições de Emissão	
7.1. Prazo	1.096 (mil e noventa e seis) dias corridos contados a partir da Data de Emissão da CCI.
7.2. Valor Total da CCI	R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
7.3. Periodicidade de Pagamento da CCI	Parcela única devida na Data de Vencimento Final, nos termos do Anexo II.
7.4. Forma de Reajuste	Os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora serão devidamente atualizados pelo INCC/FGV.
7.5. Remuneração	A remuneração das Debêntures será equivalente à taxa de 113% (cento e treze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).
7.6. Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensal, nos termos do Anexo II.
7.7. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração	08 de maio de 2017.
7.8. Data de Vencimento Final	25 de maio de 2020.
7.9. Encargos Moratórios	Os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso 2% (dois por cento) sobre o

	valor total do pagamento em atraso, sem prejuízo da correção monetária pelo índice previsto no item 7.4, acima, tudo *pro rata temporis.*

8. Garantias	
8.1. Reais	Não há.
8.2. Fidejussória	Não há.

ANEXO II

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Nº	Data de Pagamento do Crédito Imobiliário Lastro	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI	Data de Pagamento aos Investidores (após prorrogação de eventos)	Pgto. de Juros	Pgto. de Amortização	Taxa de Amortização – Tai
1	25/06/2017	26/06/2017	28/06/2017	SIM	NÃO	0%
2	25/07/2017	25/07/2017	27/07/2017	SIM	NÃO	0%
3	25/08/2017	25/08/2017	29/08/2017	SIM	NÃO	0%
4	25/09/2017	25/09/2017	27/09/2017	SIM	NÃO	0%
5	25/10/2017	25/10/2017	27/10/2017	SIM	NÃO	0%
6	25/11/2017	27/11/2017	29/11/2017	SIM	NÃO	0%
7	25/12/2017	26/12/2017	28/12/2017	SIM	NÃO	0%
8	25/01/2018	25/01/2018	29/01/2018	SIM	NÃO	0%
9	25/02/2018	26/02/2018	28/02/2018	SIM	NÃO	0%
10	25/03/2018	26/03/2018	28/03/2018	SIM	NÃO	0%
11	25/04/2018	25/04/2018	27/04/2018	SIM	NÃO	0%
12	25/05/2018	25/05/2018	29/05/2018	SIM	NÃO	0%
13	25/06/2018	25/06/2018	27/06/2018	SIM	NÃO	0%
14	25/07/2018	25/07/2018	27/07/2018	SIM	NÃO	0%
15	25/08/2018	27/08/2018	29/08/2018	SIM	NÃO	0%
16	25/09/2018	25/09/2018	27/09/2018	SIM	NÃO	0%
17	25/10/2018	25/10/2018	29/10/2018	SIM	NÃO	0%
18	25/11/2018	26/11/2018	28/11/2018	SIM	NÃO	0%
19	25/12/2018	26/12/2018	28/12/2018	SIM	NÃO	0%
20	25/01/2019	25/01/2019	29/01/2019	SIM	NÃO	0%
21	25/02/2019	25/02/2019	27/02/2019	SIM	NÃO	0%
22	25/03/2019	25/03/2019	27/03/2019	SIM	NÃO	0%
23	25/04/2019	25/04/2019	29/04/2019	SIM	NÃO	0%
24	25/05/2019	27/05/2019	29/05/2019	SIM	NÃO	0%
25	25/06/2019	25/06/2019	27/06/2019	SIM	NÃO	0%
26	25/07/2019	25/07/2019	29/07/2019	SIM	NÃO	0%
27	25/08/2019	26/08/2019	28/08/2019	SIM	NÃO	0%
28	25/09/2019	25/09/2019	27/09/2019	SIM	NÃO	0%
29	25/10/2019	25/10/2019	29/10/2019	SIM	NÃO	0%
30	25/11/2019	25/11/2019	27/11/2019	SIM	NÃO	0%
31	25/12/2019	26/12/2019	30/12/2019	SIM	NÃO	0%

Nº	Data de Pagamento do Crédito Imobiliário Lastro	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI	Data de Pagamento aos Investidores (após prorrogação de eventos)	Pgto. de Juros	Pgto. de Amortização	Taxa de Amortização – Tai
32	25/01/2020	27/01/2020	29/01/2020	SIM	NÃO	0%
33	25/02/2020	26/02/2020	28/02/2020	SIM	NÃO	0%
34	25/03/2020	25/03/2020	27/03/2020	SIM	NÃO	0%
35	25/04/2020	27/04/2020	29/04/2020	SIM	NÃO	0%
36	25/05/2020	25/05/2020	25/05/2020	SIM	SIM	100%

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 254, 11º andar, conjuntos 1101 e 1108, Centro, CEP 01.014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 74ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 ("Securitizadora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora, e com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" celebrado nesta data.

São Paulo, 08 de maio de 2017.

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

_____

Nome:

Cargo:

_____

Nome:

Cargo:

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 ("Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Securitizadora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 74ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A., declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 254, 11º andar, conjuntos 1101 e 1108, Centro, CEP 01.014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder, e com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" celebrado nesta data.

São Paulo, 08 de maio de 2017.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 74ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 ("Securitizadora"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com a Securitizadora, com a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 254, 11º andar, conjuntos 1101 e 1108, Centro, CEP 01.014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" celebrado nesta data.

São Paulo, 08 de maio de 2017.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
Cargo: RG 15461802000-3
009.635.843-24

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI PARA OS FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/2004

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202, CEP 01452-000, Jardim Europa, Cidade e Estado de São Paulo, no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de *Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real ou Fidejussória, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* ("Escritura de Emissão de CCI"), da série Única, Numero MDL01 ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 08 de maio de 2017 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n.º 10.931/2004.

São Paulo, 08 de maio de 2017.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Instituição Custodiante

Nome: Flávio Scarpelli Souza
Cargo: CPF: 293.224.508-27

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
Cargo: RG 15461802000-3
009.635.843-24

ANEXO VII

EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO, RECOMPRA COMPULSÓRIA, MULTA INDENIZATÓRIA

Vencimento Antecipado:

(a) O descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento;

(b) Inadimplemento e/ou vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária de natureza financeira no âmbito de quaisquer contratos celebrados pela Devedora, não decorrentes dos Documentos da Operação de que seja parte, cujo valor individual ou agregado, relativo à Devedora, seja igual ou superior a R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo instrumento, se houver;

(c) Ocorrência de **(i)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora; **(ii)** pedido de autofalência da Devedora; **(iii)** propositura pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou **(iv)** ingresso pela Devedora em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(d) Transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, dos direitos e obrigações assumidos nos Documentos da Operação de que seja parte, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;

(e) Existência de decisão final transitada em julgado, administrativa, judicial ou arbitral em face da Devedora, que determine o pagamento de valor, individual ou agregado, em conjunto ou isoladamente, igual ou superior a R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(f) Caso a Devedora deixe de apresentar no prazo, à Securitizadora, quando solicitado, nos termos da Cláusula 3.6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, o Relatório das Notas Fiscais, comprovando a utilização dos recursos oriundos da Emissão;

(g) Nas hipóteses de recompra compulsória previstas no Contrato de Cessão;

(h) O descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, que não seja sanado no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento de tal descumprimento;

(i) Se a Devedora sofrer protesto de título em valor, individual ou agregado, em conjunto ou isoladamente, igual ou superior a R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, por cujo pagamento seja responsável, ainda que na condição de garantidor, salvo se tal protesto for cancelado, suspenso ou se for realizado depósito em valor correspondente ou dada garantia em montante julgado suficiente pelo juízo dentro do prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tomar conhecimento de sua existência;

(j) Mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar substancialmente as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem a prévia anuência da Securitizadora;

(k) For apurado qualquer descumprimento, falsidade, imprecisão, incorreção ou omissão imputável à Devedora e/ou à Debenturista Inicial em qualquer declaração prestada pela Devedora e/ou pela Debenturista Inicial, relativa aos Documentos da Operação de que seja(m) parte;

(l) Se houver a propositura de ação de cobrança e/ou execução contra a Devedora por dívida líquida e certa, em valor individual, igual ou superior a R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sem que seja apresentada, nos prazos processuais, a devida contestação, exceção de pré-executividade ou embargos, sendo que nesta última hipótese, com a garantia do juízo;

(m) Redução de capital pela Devedora, em montante superior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu respectivo patrimônio líquido na presente data, caso esteja inadimplente com qualquer obrigação assumida nos Documentos da Operação de que seja parte, exceto na hipótese de redução de capital para absorção de prejuízos; e

(n) Se **(i)** as Garantias (conforme definidas nos Documentos da Operação) não forem devidamente formalizadas e registradas, conforme o caso, nos cartórios competentes nos prazos e condições estabelecidas nos respectivos Documentos da Operação; ou ainda, **(ii)** as Garantias tornarem-se nulas, inábeis, impróprias ou insuficientes para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, sem que a Devedora e/ou a Debenturista Inicial

realize(m) o respectivo reforço nos termos e prazos previstos nos respectivos Documentos da Operação.

Recompra Compulsória:

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser objeto de recompra compulsória pela Debenturista Inicial em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão de Debêntures e em caso de não cumprimento do presente Contrato de Cessão, pela Debenturista Inicial e/ou pela Devedora.

Multa Indenizatória:

A Debenturista Inicial responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração da Escritura de Emissão de Debêntures, de modo que caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos, a Debenturista Inicial pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória:

(i) A legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade de qualquer dos Créditos Imobiliários, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão sejam judicialmente contestadas;

(ii) Sejam reconhecidas ou declaradas a ilegitimidade, inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade de qualquer dos Créditos Imobiliários, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão, por qualquer autoridade brasileira ou, ainda, por decisão judicial ou arbitral;

(iii) Caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou este Contrato de Cessão tenha sua vigência terminada antecipadamente, por qualquer motivo, além daqueles expressamente autorizados nos referidos Documentos da Operação; ou

(iv) Caso o direito à Recompra Compulsória de que é titular a Securitizadora, nos termos da Cláusula 0 acima do Contrato de Cessão, não puder ser exercido por qualquer motivo.