TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 122ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

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

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES 3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 14
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 17
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI 20
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS FIXOS DOS CRI 22
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL 25
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 26
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS 28
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO 30
CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 37
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL 38
CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO 41
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 44
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE 46
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 47
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES 47
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS 48
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS 54
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 55
CLÁUSULA VINTE – FORO 55
ANEXO I 57
ANEXO II 57
ANEXO III 60
ANEXO IV 61
ANEXO V 62
ANEXO VI 63
ANEXO VII 64
ANEXO VIII 69

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM n.º 583:

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 122ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente Fiduciário":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** abaixo qualificada;
"Alienação Fiduciária de Cotas":	Alienação fiduciária de cotas da Devedora, de titularidade de Camila Goldenstein e Golden 2, conforme abaixo definidas, livres de quaisquer

	ônus e/ou gravames, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, sendo que esta garantia está compartilhada com o CRI 109;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	Alienação fiduciária em garantia a ser constituída pela Devedora sobre as Unidades em Estoque, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo que esta garantia está compartilhada com o CRI 109;
"ANBIMA":	**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62;
"Assembleia Geral de Titulares de CRI":	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
"Avalistas":	Camila Goldenstein, Márcio Goldenstein e Golden 2, quando referidos em conjunto, na qualidade de avalistas e responsáveis de forma solidária com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Camila Goldenstein":	**CAMILA GOLDENSTEIN**, brasileira, solteira, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG SSP/SP n.º 22.608.552-1, inscrita no CPF/MF sob o n.º 299.995-798-09, residente e domiciliada na Rua Dr. Brasílio Machado, n.º 178, 4º andar, Santa Cecília – CEP 01230-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
"Banco Liquidante":	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
"Boletins de Subscrição":	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTVM**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

	Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
"CCB" ou "Cédula":	A Cédula de Crédito Bancário nº FP3103/18, emitida pela Devedora em favor do Cedente no valor de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora, cujos recursos serão destinados ao Empreendimento Alvo;
"CCI" ou "CCI 122":	A Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem garantia real, sob a forma escritural, com garantia fidejussória, emitida pela Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI representativa de 60,32% (sessenta inteiros e trinta e dois centésimos por cento), da CCB;
"CCI 109"	Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem garantia real, sob a forma escritural, com garantia fidejussória, emitida pela Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI representativa de 39,68% (trinta e nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento), da CCB;
"Cedente":	**FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, n.º 61/63, Centro, CEP 11013-903, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 53.146.221/0001-39;
"Cessão Fiduciária de Recebíveis":	A cessão fiduciária de recebíveis, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada e atualmente em vigor, de Recebíveis, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Recebíveis, sendo que esta garantia está compartilhada com o CRI 109;
"CETIP21":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
"CNPJ/MF":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
"Compradores":	Os terceiros adquirentes das Unidades vendidas por meio dos Compromissos de Compra e Venda de Imóveis;
"Compromissos de Compra e	*Instrumentos Particulares de Contrato de Promessa de Venda e Compra*

Venda de Imóveis":	*de Unidade Condominial a ser Construída e Outras Avenças,* celebrados pela Devedora, na qualidade de vendedora, e os respectivos Compradores;
"Condições Subsequentes":	São as condições para que a Emissora realize o pagamento da Liberação Subsequente, conforme previstas na Cláusula 3.7 do Contrato de Cessão;
"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 34542-6, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú-Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
"Contrato de Cessão":	*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 12 de março de 2018, entre o Cedente, a Emissora, a Devedora e os Avalistas, aditado em 15 de Outubro de 2018, por meio do qual os créditos imobiliários oriundos da CCB representados pela CCI 109 e pela CCI 122, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":	*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças,* celebrado em 12 de março de 2018 entre a Devedora, na qualidade de cedente fiduciante, e a Emissora, na qualidade de cessionária fiduciária, aditado em 15 de Outubro de 2018, sendo que esta garantia está compartilhada com o CRI 109;
"Contrato de Distribuição":	*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 122ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
"Coordenador Líder":	**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13;
"CPF/MF":	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
"Créditos Imobiliários":	Direitos de crédito representativos de 60,32% (sessenta inteiros e trinta e dois centésimos por cento) da CCB representado pela CCI ST 122 de Série Única, com valor total de principal de R$ R$ 9.373.048,30 (Nove Milhões, Trezentos e Setenta e Três Mil, Quarenta e Oito Reais e Trinta Centavos), acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios,

	multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB;
"CRI ou CRI 122":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 122ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
"CRI 109":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 109ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro no montante de 39,68% (trinta e nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) dos créditos oriundos da CCB, representados pela CCI 109;
"CRI em Circulação", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora (conforme abaixo definida) e pela Emissora e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08;
"Data de Conclusão da Obra":	A data em que a Empresa de Engenharia constatar a conclusão das obras do Empreendimento Alvo;
"Data de Vencimento":	Cada data de vencimento dos Juros Remuneratórios, conforme o Anexo II deste Termo de Securitização;
"Data de Emissão":	15 de outubro de 2018;
"Data de Vencimento Final":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 15 de abril de 2021;
"Devedora":	**SPAZIO TORINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Paes de Araújo, n.º 29, 1º andar, conjunto 16 – CEP 04531-090, inscrita perante o CNPJ/MF sob o n.º 13.890.802/0001-66;
"Dia Útil":	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;

"Documentos da Operação":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam **(i)** CCB e seus posteriores aditamentos; **(ii)** o Contrato de Cessão e seus posteriores aditamentos; **(iii)** o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionadas, sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, e sob a Forma Escritural, celebrado entre o Credor e o Agente Fiduciário, e seus posteriores aditamentos; **(iv)** o Termo de Securitização relativo aos CRI 122 e seus posteriores aditamentos; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus posteriores aditamentos; **(vi)** a Escritura de Hipoteca e seus posteriores aditamentos; **(vii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e seus posteriores aditamentos; **(viii)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus posteriores aditamentos; **(ix)** o Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 122ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado entre a Securitizadora e a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição intermediária líder da oferta dos CRI 122; e **(x)** os boletins de subscrição dos CRI 122.
"Emissora":	**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
"Emissão":	122ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora;
"Empreendimento Alvo":	Empreendimento imobiliário residencial, qual seja, o empreendimento imobiliário denominado "Condominio Mondo Italia – Spazzio Torino", situado no Município de Vinhedo, no Estado de São Paulo;
"Empresa de Engenharia":	**DEXTER ENGENHARIA LTDA.**, empresa de engenharia especializada em medição e verificação de obras, com sede na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 828, 11º andar, conjunto 112, CEP 04.571-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.566.711/0001-07;
"Escritura de Emissão de CCI":	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Com Garantia Fidejussória, e Sob a Forma Escritural firmado em 12 de março de 2018 pelo Cedente, aditado em 15 de Outubro de 2018;
"Escritura de Hipoteca":	*Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca,* celebrado em 12 de março de 2018, entre a Devedora, na qualidade de hipotecante, e a Emissora, na qualidade de hipotecária, aditado em 15 de Outubro de 2018, sendo que esta garantia está compartilhada com o CRI 109;

"Escriturador":	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
"Evento de Vencimento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 da CCB;
"Garantia Complementar":	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso **(i)** da Cláusula 5.1.3 da CCB;
"Garantias":	A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Garantia Hipotecária, a Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Garantia Fidejussória, quando referidas em conjunto, sendo que tais garantias estão compartilhadas com o CRI 109;
"Garantias Reais":	A Alienação Fiduciária de Imóveis e a Garantia Hipotecária, quando referidas em conjunto, sendo que tais garantias estão compartilhadas com o CRI 109;
"Golden 2":	**GOLDEN 2 S.A. - PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Paes de Araújo, n.º 29, 1º andar, conjunto 16 – CEP 04531-00, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.584.672/0001-01;
"Garantia Fidejussória":	O aval outorgado pelos Avalistas na CCB, sendo que esta garantia está compartilhada com o CRI 109;
"Garantia Hipotecária":	Hipoteca das Unidades Vendidas, livres de quaisquer ônus e/ou gravames, a ser constituída sobre as Unidades Vendidas, pela Devedora, nos termos da Escritura de Hipoteca, sendo que esta garantia está compartilhada com o CRI 109;
"IGP-M":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV");
"Imóvel":	O imóvel de propriedade da Devedora, identificado no Anexo III do Contrato de Cessão, no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento Alvo;
"INCC – DI":	Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Instituição Custodiante":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;
"Instrução CVM nº 414":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
"Instrução CVM nº 583":	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
"Instrução CVM nº 476":	Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas":	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 12 de março de 2018, entre Camila Goldenstein e Golden 2, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, aditado em 15 de Outubro de 2018, sendo que esta garantia está compartilhada com o CRI 109;
"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis":	*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, firmados, 12 de março de 2018, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária,* aditado em 15 de Outubro de 2018, sendo que esta garantia está compartilhada com o CRI 109;
"IPCA/IBGE":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"JUCESP":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Juros Remuneratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "**(vii)**", deste Termo de Securitização;
"Lei nº 6.404/76":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;

"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de credito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
"Liberações Subsequentes":	Cada parcela mensal do Valor Principal dos Créditos Imobiliários remanescente, conforme seja realizada cada Integralização Subsequente pelos Titulares dos CRI até a Data de Conclusão da Obra;
"Márcio Goldenstein":	**MÁRCIO KOTT GOLDENSTEIN**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Cecília Goldenstein, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG SSP/SP n.º 3.619.803, inscrito no CPF/MF sob o n.º 995.197.558-53, residente e domiciliado na Rua Dr. Brasílio Machado, n.º 178, 4º andar, Santa Cecília – CEP 01230-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
"Obrigações Garantidas":	**(i)** a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, aditada em 15 de Outubro de 2018 e posteriores aditamentos, acrescidos de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, bem como **(ii)** quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nos termos dos Documentos da Operação. Considerando que os créditos imobiliários oriundos da CCB são lastro tanto da CCI 109 como da CCI 122, todas as Garantias constituídas no âmbito da Emissão são compartilhadas com os titulares dos CRI 109 (lastreados na CCI 109);
"Oferta":	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
"Patrimônio Separado":	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI 122, pela Conta do Patrimônio Separado, por parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Imóveis, por parcela dos valores oriundos da

	Garantia Hipotecária, por parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Cotas e por parcela dos valores oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, considerando o compartilhamento das Garantias com os titulares dos CRI 109; incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: **(i)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(ii)** serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; **(iii)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(iv)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(v)** não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e **(vi)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
"Prazo de Colocação":	Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
"Preço de Aquisição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
"Razão Mínima de Garantia":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1.13 do Contrato de Cessão;
"Recebíveis":	Direitos creditórios oriundos da venda das Unidades aos Compradores;
"Regime Fiduciário":	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, por parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Imóveis, por parcela dos valores oriundos da Garantia Hipotecária, por parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Cotas e por parcela dos valores oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;

"Titulares dos CRI":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
"Unidades":	São as Unidades em Estoque e as Unidades Vendidas, quando referidas em conjunto;
"Unidades em Estoque":	Fração ideal de 29,94% (vinte e nove inteiros e noventa e quatro décimos por cento) do Imóvel, vinculada às futuras unidades autônomas descritas e caracterizadas no Anexo III do Contrato de Cessão, (i) as quais, nesta data, ainda não foram vendidas a terceiros adquirentes por meio da celebração dos Compromissos de Compra e Venda de Imóveis; (2) que, nesta data, eram Unidades Vendidas, mas posteriormente tornaram-se Unidades em Estoque, em decorrência do distrato dos respectivos Compromissos de Compra e Venda de Imóveis; e (iii) são objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis;
"Unidades Vendidas":	Fração ideal de 70,06% (setenta inteiros e seis centésimos por cento) do Imóvel, vinculada às futuras unidades autônomas descritas e caracterizadas no Anexo III do Contrato de Cessão, as quais, (i) nesta data, foram vendidas a terceiros adquirentes nos termos dos respectivos Compromissos de Compra e Venda de Imóveis; e (ii) são objeto da Garantia Hipotecária;
"Valor Nominal Unitário":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(v)", deste Termo de Securitização;

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) Em 12 de Março de 2018, a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 109ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. visando a emissão de 15.000 (quinze mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, com valor global de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

b) Em 05 de Outubro de 2018 o Banco Central do Brasil através do Ato do Presidente nº 1.340, liquidou extrajudicialmente a **WALPIRES S.A. CORRETORA DE CAMBIO TITULOS E VALORES MOBILIARIOS**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.769.790/0001-69, ("Walpires"), que atuou na qualidade de Instituição Intermediária Líder na oferta pública de distribuição dos CRI 109. Além disso, previamente, no dia 23 de agosto de 2018, a CVM publicou a Instrução CVM Nº 601, alterando o artigo 3º da Instrução CVM Nº 476, impedindo a substituição da Instituição Intermediária Líder;

c) Em 15 de Outubro de 2018 em razão do disposto no item "b", acima, realizou-se a Assembleia Geral de Titulares dos CRI 109 e deliberou-se pelo encerramento da distribuição da Oferta dos CRI 109, com apenas 5.952 (cinco mil novecentas e cinquenta e duas) unidades de CRI 109 em circulação do total de 15.000 (quinze mil) unidades inicialmente ofertadas e a redução do valor da oferta dos CRI 109 para R$ 5.952.000,00 (cinco milhões e novecentos e cinquenta e dois mil reais), cujo valor atualizado para esta data monta em R$ 6.165.824,88 (seis milhões, cento e sessenta e cinco mil e oitenta e oito centavos) e consequentemente o cancelamento de 9.048 (nove mil e quarenta e oito) unidades de CRI 109 que representam nesta data o valor de R$ 9.373.048,30 (nove milhões, trezentos e setenta e três mil e quarenta e oito reais e trinta centavos);

d) Em razão do acima disposto, a Agente Fiduciário e a Securitizadora aditaram a Escritura de Emissão de CCI representativa da totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor total de 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), para formalizar a emissão de 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários fracionárias, quais sejam, a CCI 109, vinculada aos CRI 109, e a CCI 122, vinculada aos CRI 122;

e) Ainda em cumprimento a assembleia geral de titulares dos CRI 109, realizada em 15 de Outubro de 2018, conforme disposto no item "c" acima, deliberou-se que as Garantias constituídas em garantia da CCB, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis, Garantia Hipotecária, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis, Garantia Fidejussória, incorporem e vinculem tanto os CRI 109 como os CRI 122, na medida em que ambos são lastreados em créditos oriundos da CCB, caracterizando o compartilhamento e vinculação das Garantias entre os CRI 109 e os CRI 122, sendo que não haverá qualquer tipo de subordinação entre as séries e os Créditos Imobiliários deverão ser utilizados proporcionalmente em ambas as séries.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em data de 17 de abril de 2017, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, também realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aditado em 15 de outubro de 2018, aos CRI da 122ª Série da 1ª Emissão da Emissora, representativo dos Créditos Imobiliários .

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de

Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem do Cedente, nos termos da Cláusula 3.1.2. do Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários

2.2.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, por parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Imóveis, por parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Cotas, por parcela dos valores oriundos da Garantia Hipotecária, por parcela dos valores oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Conta do Patrimônio Separado:

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

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

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(a)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(b)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(c)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(d)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(e)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(f)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

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

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão, aditado em 15 de outubro de 2018 , sendo certo que todos os recursos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados, pela Devedora, na conta do patrimônio separado dos CRI 109 e, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, serão transferidos pela Emissora para a Conta do Patrimônio Separado dos CRI 122.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3° e 4° do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência da CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI 122 serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB.

2.7.1 Os pagamentos recebidos pela Emissora na conta do patrimônio separado dos CRI 109, em virtude dos créditos imobiliários oriundos da CCB, serão parcialmente transferidos, pela Emissora, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, para a Conta do Patrimônio Separado dos CRI 122, de acordo com a seguinte proporção: 39,68% (trinta e nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) dos recursos recebidos na conta do patrimônio separado dos CRI 109 serão mantidos na conta do patrimônio separado dos CRI 109 e 60,32% (sessenta inteiros e trinta e dois centésimos por cento) dos recursos recebidos na conta do patrimônio separado dos CRI 109 (representativos dos Créditos Imobiliários) serão transferidos para a Conta do Patrimônio Separado dos CRI 122. Na hipótese da Emissora não realizar a transferência dos recursos, no prazo indicado, esta incorrerá no pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o montante dos recursos que deveriam ser transferidos, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre o valor da transferência, devidamente reajustado pelo IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo, desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento.

2.8. Preço de Aquisição. O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, aditado em 15 de outubro de 2018 e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R$ 9.373.048,30 (nove milhões, trezentos e setenta e três mil, quarenta e oito reais e trinta centavos) ("Preço de Aquisição"), deduzidos os valores relacionados às Despesas

Flat, conforme previsto na Cláusula 3.1.3 do Contrato de Cessão.

2.9. Garantias da Operação. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, após a realização dos registros dos aditamentos aos instrumentos originários de constituição de cada uma das Garantias, formalizados nesta data, perante aos respectivos cartórios públicos. As seguintes Garantias que vigerão durante todo o prazo da Operação, serão compartilhadas entre os CRI 109ª e o presente CRI:

2.9.1. Alienação Fiduciária de Imóveis. Será constituída pela Devedora a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, aditado em 15 de outubro de 2018.

2.9.2. Garantia Fidejussória. Será constituído pelos Avalistas aval na CCB, aditada em 15 de outubro de 2018, por meio do qual os Avalistas assumem, como avalistas e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

2.9.3. Alienação Fiduciária de Cotas. Será constituída por Camila Goldenstein e pela Golden 2 a Alienação Fiduciária de Cotas, livres de quaisquer ônus e/ou gravames, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, aditado em 15 de outubro de 2018.

2.9.4. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Será constituída pela Devedora a Cessão Fiduciárias de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, aditado em 15 de outubro de 2018.

2.9.5. Garantia Hipotecária. Foi constituída pela Devedora a Garantia Hipotecária, nos termos da Escritura de Hipoteca, aditado em 15 de outubro de 2018.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

(i) **Emissão**: 1ª;

(ii) **Série**: 122ª;

(iii) **Quantidade de CRI**: 9.048;

(iv) **Valor Global da Série**: R$9.373.048,30 (nove milhões, trezentos e setenta e três mil, quarenta e oito reais e trinta centavos);

(v) **Valor Nominal Unitário**: R$1.035,92487895 (mil, trinta e cinco reais e noventa e dois centavos), na Data de Emissão;

(vi) **Atualização Monetária**: pela variação acumulada anual do INCC-DI até a Data da Conclusão da Obra e, após esta data, pela variação acumulada anual do IGP-M, caso a conclusão da obra ocorra antes da primeira atualização anual em 15 de outubro de 2019, a atualização monetária nesta data será calculada pela variação acumulada do INCC-DI até a Dara da Conclusão da Obra, após esta data, pela variação acumulada do IGP-M. A Emissora deverá enviar notificação à B3 quando da troca de índice de INCC-DI para IGP-M;

(vii) **Juros Remuneratórios**: 12% (doze por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência da CCB ("Juros Remuneratórios");

(viii) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização**: A amortização do Valor Principal da CCB será realizada na Data de Vencimento, sem prejuízo das hipótese de amortização extraordinária previstas na CCB;

(ix) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 3.1 da CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(x) **Regime Fiduciário**: Sim;

(xi) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação**: B3;

(xii) **Data de Emissão**: 15 de outubro de 2018;

(xiii) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;

(xiv) **Data de Vencimento Final**: 15 de abril de 2021;

(xv) **Prazo de vencimento**: 913 (novecentos e treze dias) dias;

(xvi) **Garantias**: Alienação Fiduciária de Imóveis, Garantia Fidejussória, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Garantia Hipotecária que serão compartilhadas com o CRI 109;

(xvii) **Coobrigação da Emissora**: Não há;

(xviii) **Carência**: Não há;

(xix) **Subordinação**: Não haverá subordinação. Os CRI serão emitidos em uma única série, sendo

certo que os recursos apurados com as CCI 109 e a CCI 122 serão pagos de forma proporcional à respectiva cédula de crédito imobiliário, de acordo com o mecanismo de transferência de recursos previsto na cláusula 2.7.1.

(xx) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios**: 15 de novembro de 2018;

(xxi) **Forma**: escritural.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Investidores Profissionais").

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

3.3.3. O CRI será subscrito por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e será integralizado no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

(a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;

(b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476; e

(c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM n.º 539.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante acordo entre a Emissora e o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 abaixo.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM n.º 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.4.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM n.º 539 ("Investidores Qualificados"), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM n.º 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385/76 e da Instrução CVM n.º 400.

3.6. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"), acrescido dos Juros Remuneratórios, a partir da data de emissão dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado

na distribuição, calculados *pro rata die*, desde a data de emissão até a data de sua efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.2.1. Os CRI serão integralizados da seguinte forma:

(i) Os investidores dos CRI realizarão as subscrições e integralizações mensais até a Data de Conclusão da Obra (cada integralização, uma "Integralização Subsequente"). Para tanto, será contratada, às expensas da Devedora, a Empresa de Engenharia, a qual verificará mensalmente a evolução das obras do Empreendimento Alvo e o valor pecuniário que deve ser atribuído a tal evolução, considerando os custos que a Devedora despendeu durante o referido mês para dar andamento às obras (em cada mês, um "Valor da Medição"). Identificado o Valor da Medição pela Emissora, conforme o relatório elaborado pela Empresa de Engenharia, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário serão comunicados em até 2 (dois) Dias Úteis pela Emissora para, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, realizarem a respectiva Integralização Subsequente, proporcional ao capital comprometido de cada Titular dos CRI, em valor aproximado à diferença entre o Valor da Medição e o valor então disponível na Conta do Patrimônio Separado em decorrência do pagamento dos Recebíveis (em cada mês, um "Valor de Integralização"), desde que esteja sendo observada a Razão Mínima de Garantia.

4.2.2. Nos termos do Contrato de Cessão, aditado em 15 de Outubro de 2018, a Devedora poderá, ao seu exclusivo critério, e desde que comunique à Emissora até o dia 10 de cada mês, transferir recursos próprios, que não os decorrentes dos Recebíveis, para a Conta do Patrimônio Separado, os quais serão considerados, para todos os fins, como valores então disponíveis na Conta do Patrimônio Separado quando da verificação do Valor de Integralização a ser solicitado aos Titulares dos CRI, de forma que os Titulares dos CRI estarão dispensados de integralizar o montante equivalente ao depositado pela Devedora.

4.2.3. Caso a Devedora, em decorrência de negociações comerciais com os fornecedores das obras, precise da antecipação de recursos que não seriam, a princípio, identificados durante a medição padrão da evolução das obras, a Devedora deverá comunicar tal fato à Empresa de Engenharia até o dia 1º de cada mês, a fim de que tal antecipação de recursos tenha a sua necessidade devidamente avaliada pela Empresa de Engenharia e, conforme o caso, integre o Valor da Medição a ser apurado pela Emissora no dia 10 subsequente, nos termos da Cláusula 3.1.5.1 do Contrato de Cessão.

4.3. Inadimplemento pelos Titulares dos CRI: Caso qualquer Titular dos CRI não atenda, no prazo indicado, à solicitação de integralização de que trata a Cláusula 4.2.1 deste Termo de Securitização, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o respectivo Valor de Integralização, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre o respectivo Valor de Integralização devidamente reajustado pelo IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo, desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento. Verificado pela Emissora o inadimplemento nos termos desta Cláusula, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha

direito com o respectivo Valor de Integralização.

4.4. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente serão admitidos os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS FIXOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos na Data de Vencimento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo a primeira parcela dos Juros Remuneratórios pagos em 15 de novembro de 2018, conforme Cláusula 3.1 e o Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2. Atualização Monetária: O saldo devedor dos CRI será objeto de atualização monetária acumulada anual, de acordo com a variação do INCC-DI até a Data da Conclusão da Obra e, após esta data, pela variação acumulada anual do IGP-M, de acordo com a aplicação das seguintes fórmulas:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = Saldo Devedor na data de Emissão ou Saldo Devedor após a última amortização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação anual do INCC-DI ou IGP-M, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_{mn}}{NI_{m0}}\right)$$

Onde:

NI_{mn}= Número Índice do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização anual. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 15 de outubro de 2019, será utilizado o número índice do mês de agosto de 2019, divulgado em setembro de 2019;

NI_{m0}= Número Índice do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão ou da última atualização anual. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 15 de outubro de 2019, será utilizado o número índice do mês de agosto de 2018, divulgado em setembro de 2018;

Na hipótese de não divulgação do NI_{mn} até qualquer uma das Data de Aniversário, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do INCC-DI ou IGP-M, será aplicada a última variação do índice conhecida.

A aplicação do INCC-DI ou IGP-M, ou de qualquer dos Índices Substitutos, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo ou qualquer outra formalidade.

Na Data de Conclusão da Obra será aditado o presente Termo de Securitização, de maneira a refletir tal alteração de índice, independentemente de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, bem como a alteração será informada e ajustada junto ao sistema da B3.

5.3. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, com base na seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{30}{360}}\right]^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

i = 12,000 (doze inteiros);

dcp = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro. Para fins do primeiro pagamento, que ocorrerá em 15 de novembro de 2018, o dcp será o número de dias corridos entre a Data de Emissão do CRI e 15 de novembro de 2018.

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins do primeiro pagamento, que ocorrerá em 15 de novembro de 2018, o dct será 31.

5.4. Cálculo da Amortização: Será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI=	Valor Nominal Unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA =	Conforme definido acima;
TAI =	Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o anexo II deste Termo.

5.5. Cálculo da Parcela: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

SDR =	Saldo Devedor Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA =	Conforme definido acima;
AMI =	Valor Nominal Unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "SDB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

5.6. Data de Aniversário: todo dia 15 de cada mês, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI 122, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI 122, em virtude do mecanismo de transferência de recursos previsto na cláusula 2.7.1 deste Termo de Securitização.

5.8. Substituição do índice: Se o INCC-DI ou IGP-M não estiverem disponíveis quando da data de vencimento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração do INCC-DI ou IGP-M, o percentual correspondente ao último INCC-DI ou IGP-M divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior do INCC-DI ou IGP-M. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do INCC-DI ou IGP-M, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo

parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI.

5.9. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.10. Datas de Pagamento: A amortização integral dos CRI será realizada na Data de Vencimento, nos termos da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização. As datas de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.11. Prêmio: Será verificado mensalmente pela Emissora qualquer diferença positiva entre os recursos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e os valores a serem pagos aos Titulares de CRI nas respectivas Datas de Aniversário, de forma que Emissora deverá pagar aos Titulares de CRI, em cada Data de Aniversário, um prêmio no valor da diferença entre: (i) o montante depositado na Conta do Patrimônio Separado a título de amortização e pagamento da remuneração dos Créditos Imobiliários; e (ii) o montante devido aos Titulares dos CRI a título de amortização e pagamento da Remuneração dos CRI, em cada data de pagamento respectiva. Esse prêmio deverá ser operacionalizado por meio de evento genérico junto a B3.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado da CCB; **(ii)** caso a Devedora seja exigida a realizar a amortização extraordinária compulsória em virtude (a) da não verificação da Razão Mínima de Garantia, ou (b) do excesso de recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, excedendo a Razão Mínima de Garantia, conforme previsto e definido no Contrato de Cessão; ou **(iii)** após a Data de Conclusão da Obra, a critério da Devedora, mediante o pagamento de prêmio remuneratório, conforme previsto no Contrato de Cessão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário o novo saldo devedor do Valor Principal da CCB.

6.2. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais, realizados pela Devedora, no âmbito do Empreendimento Alvo. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na CCB, nos termos do Anexo IV da CCB, ou da amortização extraordinária da CCB, deverão ser creditados na conta do patrimônio separado do CRI 109 e transferidos pela Emissora para o CRI 122, conforme disposto na Cláusula 2.7.1 acima, e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, quais sejam o Estadão e o Diário Oficial, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à data de emissão, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) Data de Emissão dos CRI;
(b) Saldo devedor dos CRI;
(c) Data de Vencimento Final dos CRI;
(d) Valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
(e) Valor recebido dos Créditos Imobiliários;
(f) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários;
(g) Valor da Razão Mínima de Garantia;
(h) Valor das despesas recorrentes dos CRI ocorridas no mês de referência;
(i) Valor aplicado na Conta do Patrimônio Separado;
(j) Informações sobre as Unidades Vendidas e as Unidades em Estoque, incluindo descrição das Unidades e valor da venda;
(k) Informações sobre as amortizações extraordinárias dos CRI e da CCB realizadas no mês de referência.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1. A Emissora declara, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário,

em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, ou em até 2/3 (dois terços) do prazo fornecido pelo órgão regulamentador, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

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

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. A Emissora neste ato declara que:

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

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização 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 referentes à Emissora 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 representados pela CCI, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Garantia Hipotecária e da Alienação

Fiduciária de Cotas, prestadas nos termos do Contrato de Cessão;

(v) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a 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 Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(vii) observado o disposto no inciso (v) acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Garantia Hipotecária e a Alienação Fiduciária de Cotas ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(viii) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Unidades e/ou ao Empreendimento Alvo;

(ix) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(x) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, a parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Imóveis, a parcela dos valores oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, a parcela dos valores oriundos da Garantia Hipotecária e a parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Cotas, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os

CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá, conforme disposto na Cláusula 2.7.1 acima, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Garantia Hipotecária, a Alienação Fiduciária de Cotas, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Imóveis, pela parcela dos valores oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, pela parcela dos valores oriundos da Garantia Hipotecária e pela parcela dos valores oriundos da Alienação Fiduciária de Cotas, e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(i) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(a)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(b)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(c)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na alínea (iii) da Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-*

up).

8.7.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à subscrição dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre o valor do débito em atraso devidamente reajustado pelo IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo, desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento.

8.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária de Cotas e da Garantia Hipotecária, 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:

(a) Pagamento da Despesas, proporcionais ao CRI;

(b) Pagamento dos Juros Remuneratórios;

(c) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB.

8.10. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição deste Termo de Securitização ou dos demais documentos da Emissão, disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM n.º 583;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II da Instrução CVM 583, conforme consta no Anexo VI;

(d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(e) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Instrução CVM n.º 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Fiduciante que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e da Garantia Hipotecária na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Garantia Hipotecária, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a

manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Cedente a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

(j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal

Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website;*

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a afim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:

(i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos CRI;

(iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;

(v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;

(vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;

(vii) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;

(viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;

(ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora ou Cedente, neste Termo de Securitização;

(x) manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias; e

(xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; f) inadimplemento financeiro no período; e g) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

9.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI da 109 Série e 122 Série a 1 Emissão da Emissora ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas trimestrais de R$4.000,00 (quatro mil reais) para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI, 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.

9.4.1. A remuneração definida acima e na Cláusula 9.4.2 deste Termo de Securitização, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$400,00 (quatrocentos

reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

9.4.3. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.4. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

9.4.5. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos Titulares dos CRI.

9.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* se necessário.

9.5.1. As remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento

seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

9.5.2. A remuneração definida nas Cláusulas acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 9.6 e 9.7 deste Termo de Securitização, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.10. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

9.14. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto nas Cláusulas acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que a mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da verificação da mora ou do inadimplemento. Sendo certo que a liquidação do Patrimônio Separado dependerá de decisão da Assembleia Geral de Titulares de CRI nesse sentido; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

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

11.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo **(i)** Agente Fiduciário, **(ii)** pela Emissora, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização deverá ser realizada com no mínimo 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 primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha

sido realizada na primeira convocação.

11.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.6. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

11.7. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral 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.

11.8. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.9. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.10. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.11. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

11.12. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais 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, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

11.14. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.15. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** à Alienação Fiduciária de Imóveis, à Alienação Fiduciária de Cotas, à Garantia Hipotecária e à Cessão Fiduciária de Recebíveis, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Garantia Hipotecária e Cessão Fiduciária de Recebíveis, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(xii)** aceitação da Garantia Complementar, nos termos do Contrato de Cessão; deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

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

11.17. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos créditos imobiliários oriundos da CCB representados pela CCI 109 e pela CCI 122, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI 109 e dos CRI 122, taxa de administração, no valor de R$3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizada 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, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição dos CRI 109, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI 109 e dos CRI 122, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de créditos imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estará sujeita 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 dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 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.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades e/ou sobre o Empreendimento Alvo, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.14 deste Termo de Securitização.

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

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, 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 dos CRI, ou Emissora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call,* necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) 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 dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita 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 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 abaixo; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 abaixo.

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12.6. Despesas Flat: Sem prejuízo das despesas dispostas neste Capítulo a Emissora efetivou o pagamento dos valores devidos a título de despesas à vista (flat) da Operação, conforme devidamente identificadas no **Anexo IX** deste instrumento ("Despesas Flat"), conforme disposto no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes Ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("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 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e

adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

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% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do 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.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. 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% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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 Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora 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.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora
HABITASEC SECURITIZADORA S/A
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52,
São Paulo, SP - CEP 01451-902
At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria e BackOffice
e-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br;
Tel.: 55 (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202
São Paulo, SP – CEP 01452-000
At: Flavio Scarpelli / Eugênia Queiroga
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortxbr.com

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou 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). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de

agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora 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 os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e dos Garantidores: A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento pontual dos Créditos Imobiliários, até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Devedora e os Garantidores poderão estar sujeitos a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, na hipótese de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e dos Garantidores, poderá não ocorrer o

pagamento dos CRI, ensejando a excussão das Garantias constituídas e demais medidas em razão do inadimplemento das Obrigações Garantidas.

(h) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora 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 CRI.

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

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

(k) Inexistência de 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 desta operação.

(l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação

da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

(o) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(p) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 desse Termo de Securitização, sendo inclusive, permitida a compensação, nos termos do artigo 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

(s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: Não foi realizada a auditoria jurídica a presente emissão de CRI, sendo certo que a análise dos assessores legais contratados à emissão do CRI limitou-se exclusivamente à verificação dos poderes da Devedora dos Avalistas. A não realização de auditoria jurídica das partes contratantes, conforme acima descrito, **não** confere a segurança desejada com relação à ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(u) Riscos de Insuficiência das Garantias: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias, as quais são compartilhadas com os CRI 109. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

(v) Risco de Insuficiência das Garantias Reais Imobiliárias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado das Unidades objeto das Garantias Reais, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(w) Risco de não constituição das Garantias Reais: Na presente data, os aditamentos, firmados na presente data, referente as Garantias não se encontram devidamente registrados no cartórios competentes, de modo que as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis em relação aos CRI 122. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(x) Risco da Regulamentação: As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades de incorporação e construção, a Devedora deve obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Devedora empenha-se em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à sua atividade, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades, resultados operacionais, situação financeira e, consequentemente, capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora; (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes; ou (iii) que a Devedora obterá todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento do

Empreendimento Alvo, fazendo com que a Devedora incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a atividade da Devedora. Adicionalmente, a Devedora poderá ser responsabilizada por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Devedora, tais como disposição final de resíduos e supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo nas atividades, resultados operacionais e situação financeira da Devedora, o que poderia impactar ainda na sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

(y) Risco de Entrega Intempestiva do Empreendimento Alvo: O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora participa dependem de certos fatores que estão fora do controle completo da Devedora, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que prestam serviços para a Devedora não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, a Devedora, como corresponsável, pode sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão do Empreendimento Alvo e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar a Devedora a processos civis propostos por compradores ou ocupantes das unidades. Além disso, conforme disposto no Código Civil, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a sua reputação como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde é também responsável por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos. Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão de obra, acidentes, questões trabalhistas, greves, falta de disponibilidade de mão de obra, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Devedora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do Empreendimento Alvo. A Devedora pode incorrer em custos que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, novos impostos ou tributos a serem criados, ou mesmo a alteração das alíquotas dos existentes, custos de materiais, de mão de obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com o Empreendimento Alvo poderá vir a afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitar a Devedora a eventual imposição de responsabilidade civil e aumentar os custos do Empreendimento Alvo, o que pode impactar na sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

(z) Risco referente ao pagamento dos CRI: A Emissora, na Data de Verificação, do CRI 109 e CRI 122, transferirá recursos existentes na conta do patrimônio separado dos CRI 109 para a Conta do Patrimônio Separado do CRI 122, conforme previsto na cláusula 2.7.1 deste Termo de Securitização. Caso haja atraso nessa transferência, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados.

(aa) Risco no compartilhamento de Garantias: As Garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação serão compartilhadas entre os CRI 109 e os CRI 122, de modo que, no caso de eventual excussão das Garantias, deverão ser realizadas assembleias gerais dos titulares dos CRI 109 e CRI 122, as quais poderão ter resultados distintos e conflitantes em relação as deliberações, o que pode atrasar o procedimento de excussão. Adicionalmente, o valor resultante da excussão das Garantias será utilizado para o pagamento dos titulares dos CRI 109 e dos Titulares dos CRI 122, considerando a proporcionalidade prevista nesse Termo de Securitização.

(bb) Demais Riscos: 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.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 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 dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de outubro de 2018.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1122ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15 de outubro de 2018.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

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

Vicente Postiga Nogueira
RG: 877836
CPF: 076.811.148-07
Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Flávio Scarpelli Souza
Cargo: CPF: 293.224.508-7

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

TESTEMUNHAS:

Nome: Ariane de Carvalho Salgado Verrone
RG nº: RG: 48.717.654-6
CPF/MF nº: CPF: 405.325.768-96

Nome: Renato Gouveia Borgonove
RG nº: RG:19.896.765-2
CPF/MF nº: CPF:157.716.178-57

ANEXO I

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 15 de outubro de 2018**	
SÉRIE	Única	NÚMERO	ST-122	TIPO DE CCI	**FRACIONÁRIA**

1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**							
CNPJ: 53.146.221/0001-39							
ENDEREÇO: Rua João Pessoa, n.º 61/63, Centro							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Santos	UF	SP	CEP	11013-903
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277							
COMPLEMENTO	conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **SPAZIO TORINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 13.890.802/0001-66							
ENDEREÇO: Rua Paes de Araújo, n.º 29							
COMPLEMENTO	conjunto 16, 1º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04531-090

4. GARANTIAS: Aval outorgado por **Camila Goldenstein**, brasileira, solteira, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG SSP/SP n.º 22.608.552-1, inscrita no CPF/MF sob o n.º 299.995-798-09, residente e domiciliada na Rua Dr. Brasílio Machado, n.º 178, 4º andar, Santa Cecília – CEP 01230-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, **Márcio Kott Goldenstein**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG SSP/SP n.º 3.619.803, inscrito no CPF/MF sob o n.º 995.197.558-53, residente e domiciliado na Rua Dr. Brasílio Machado, n.º 178, 4º andar, Santa Cecília – CEP 01230-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e **Golden 2 S.A. - Participações**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Paes de Araújo, n.º 29, 1º andar, conjunto 16 – CEP 04531-00, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.584.672/0001-01, na qualidade de avalistas e responsáveis de forma solidária com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$9.373.048,30 (Nove Milhões, Trezentos e Setenta e Três Mil, Quarenta e Oito Reais e Trinta Centavos)

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº FP3103/18

DESCRIÇÃO: Emitida em 12 de março de 2018 ("Data da Constituição do Crédito"), por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à Devedora da CCB no valor total de R$15.000.00,00 (quinze milhões de

<table>
<tr><td colspan="4">reais) para aplicação exclusiva no desenvolvimento ou reembolso dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário descrito abaixo e aditada em 15 de outubro de 2018.</td></tr>
<tr><td colspan="4">IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:</td></tr>
<tr><td>Empreendimento</td><td>Cartório</td><td>Matricula</td><td>Endereço</td></tr>
<tr><td>Condominio Mondo Italia – Spazzio Torino</td><td>Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo</td><td>11.590</td><td>Estrada da Capela, nº 535 – Vinhedo/SP</td></tr>
<tr><td colspan="2">6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO</td><td colspan="2">15 de novembro de 2018</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL</td><td colspan="2">15 de abril de 2021</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.3 VALOR PRINCIPAL</td><td colspan="2">R$ 9.373.048,30 (Nove Milhões, Trezentos e Setenta e Três Mil, Quarenta e Oito Reais e Trinta Centavos)</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</td><td colspan="2">INCC-DI até a Data da Conclusão da Obra e, após esta data, atualização pela variação mensal do IGP-M</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.5 JUROS</td><td colspan="2">12% a.a.</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)</td><td colspan="2">Pagamento de Juros Remuneratórios conforme tabela constante do Anexo IV da CCB e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI e amortização do Valor Principal integral na Data de Vencimento, admitidas amortizações extraordinárias, nos termos da CCB</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.7. LOCAL DE PAGAMENTO</td><td colspan="2">Santos/SP</td></tr>
</table>

ANEXO II

Cronograma de Juros Remuneratórios

Período	Data de Aniversário	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	15/10/2018	-	-
1	15/11/2018	0,0000%	Sim
2	15/12/2018	0,0000%	Sim
3	15/01/2019	0,0000%	Sim
4	15/02/2019	0,0000%	Sim
5	15/03/2019	0,0000%	Sim
6	15/04/2019	0,0000%	Sim
7	15/05/2019	0,0000%	Sim
8	15/06/2019	0,0000%	Sim
9	15/07/2019	0,0000%	Sim
10	15/08/2019	0,0000%	Sim
11	15/09/2019	0,0000%	Sim
12	15/10/2019	0,0000%	Sim
13	15/11/2019	0,0000%	Sim
14	15/12/2019	0,0000%	Sim
15	15/01/2020	0,0000%	Sim
16	15/02/2020	0,0000%	Sim
17	15/03/2020	0,0000%	Sim
18	15/04/2020	0,0000%	Sim
19	15/05/2020	0,0000%	Sim
20	15/06/2020	0,0000%	Sim
21	15/07/2020	0,0000%	Sim
22	15/08/2020	0,0000%	Sim
23	15/09/2020	0,0000%	Sim
24	15/10/2020	0,0000%	Sim
25	15/11/2020	0,0000%	Sim
26	15/12/2020	0,0000%	Sim
27	15/01/2021	0,0000%	Sim
28	15/02/2021	0,0000%	Sim
29	15/03/2021	0,0000%	Sim
30	15/04/2021	100,0000%	Sim

ANEXO III

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 122ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de outubro de 2018.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO IV

Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 122ª 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, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de outubro de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

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

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

ANEXO V

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 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 122ª 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, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 12 de março de 2018 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 nº 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 nº 10.931/2004.

São Paulo, 15 de outubro de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-8

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Flavio Scarpelli de Souza
Número do Documento de Identidade: 30372545/SP
CPF nº: 293.224.508-27

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 122ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 9.048
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 15 de outubro de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-8

ANEXO VII

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 68ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 22.400.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 10,50% aa
Quantidade	22.400
Data de Emissão	17 de agosto de 2016
Data de Vencimento	17 de agosto de 2020
Garantias	Aval; Cessão Fiduciária ;Alienação Fiduciária de Imóveis; Fundo de Liquidez; Fundo de Obras; Regime Fiduciario; Patrimônio Separado
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Inadimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 70ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 200.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 100% 2,40%
Quantidade	200.000
Data de Emissão	21 de novembro de 2016
Data de Vencimento	25 de novembro de 2019
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5.3 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 71ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 31.250.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 8,29% a.a
Quantidade	31.250
Data de Emissão	7 de novembro de 2016
Data de Vencimento	03 de novembro de 2031

Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; AF de fração ideal; AF cotas
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 72ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 31.250.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 8,29% a.a
Quantidade	31.250
Data de Emissão	7 de novembro de 2016
Data de Vencimento	03 de novembro de 2031
Garantias	Cessão Fiduciaria de Direitos Creditorios; AF de fração ideal; AF cotas
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74º Série da 1º Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 65.000.000,00
Taxa de Juros	113% DI
Quantidade	65.000
Data de Emissão	8 de maio de 2017
Data de Vencimento	25 de maio de 2020
Garantias	AF Quotas CF Recebíveis CF direitos
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 13.150.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE+10,50% aa
Quantidade	13.150
Data de Emissão	30 de Novembro de 2016
Data de Vencimento	30 de Novembro de 2020
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel

	e a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários.
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5 do TS.
Enquadramento	Inadimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 25.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 100% 6% aa
Quantidade	25.000
Data de Emissão	15 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	22 de junho de 2020
Garantias	Não há garantias constituídas no CRI. Não obstante, foram constituídas em favor da Emissora para garantir as obrigações assumidas pela Devedora na Cédula de Crédito Bancário, as seguintes garantias: (1) a Alienação Fiduciária de Ações; (2) a Alienação Fiduciária de Cotas; (3) a Cessão Fiduciária; (4) a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; e (5) o Aval.
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	N/A
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 83ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 6.200.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 12% a.a
Quantidade	6.200
Data de Emissão	07 de julho de 2017
Data de Vencimento	15 de julho de 2024
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Ações – SPE SJC e o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora;
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84º Série da 1º Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 100.000.000,00
Taxa de Juros	100% CDI + 1,8% a.a
Quantidade	100
Data de Emissão	16 de maio de 2017

Data de Vencimento	17 de maio de 2021
Garantias	AF de imóveis
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 86ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 60.000.000,00
Taxa de Juros	IGP-M + 12% a.a
Quantidade	60.000
Data de Emissão	9 de agosto de 2017
Data de Vencimento	20 de agosto de 2022
Garantias	Coobrigação, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 10.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 10.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 89ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 6.200.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 12% a.a
Quantidade	6.200
Data de Emissão	07 de julho de 2017
Data de Vencimento	15 de julho de 2024
Garantias	São: Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Ações – SPE SJC e o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora;
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 7.458.000,00
Taxa de Juros	9% a.a
Quantidade	7.458
Data de Emissão	28 de setembro de 2017
Data de Vencimento	09 de julho de 2021
Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 96ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 120.000.000,00
Taxa de Juros	100% CDI
Quantidade	120.000
Data de Emissão	01 de novembro de 2017;
Data de Vencimento	23 de novembro de 2020
Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Amortização	Nos termos da Clausula 6.1 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 24.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9,50000%
Quantidade	24.000
Data de Emissão	20/12/2017
Data de Vencimento	20/12/2022
Garantias	São: Coobrigação; Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
Resgate Antecipado	N/A
Amortização	Nos termos da Clausula 5.3 do TS
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Habitasec Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 77.040.000,00
Taxa de Juros	CDI + 4,75%
Quantidade	24.000
Data de Emissão	09/02/2018
Data de Vencimento	13/02/2023
Garantias	São: Aval, AF de Imóvel, AF de Quotas, Hipoteca, CF de Recebíveis
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.3 do TS
Amortização	N/A
Enquadramento	Adimplente

ANEXO VIII

Declaração do Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, (doravante denominado "Coordenador"), na qualidade de Coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 122ª série da 1ª emissão ("Emissão"), em que a **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 (doravante denominada simplesmente "Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de outubro de 2018.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IX

Descrição das Despesas da Operação FLAT

Todos os tributos relacionados às despesas mencionadas nas tabelas abaixo foram estão incluídos nos respectivos valores, não sendo, portanto, necessário considerar o valor de tais tributos para o cálculo do pagamento a ser efetuado (*gross up*).

Custos de Emissão	Agente	Base Cálculo	Valor/Alíquota	Tributos para Grossup	Total Geral
Coordenador Líder	Terra Nova Investimentos DTVM	Fixo	R$15.000,00	0,00%	R$ 15.000,00
Pré-Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,00120%	0,00%	R$ 14.637,85
Registro CRI	B3	% do CRI	0,00233%	0,00%	R$ 349,50
Distribuição CETIP	B3	% do CRI com piso	0,001166%	0,00%	R$ 174,90
Aditamento da CCI	Vórtx	Fixo	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37
TOTAL					**R$ 39.723,62**