



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 154ª e 155ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

09 de agosto de 2019

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	14
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	19
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI.....	23
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI	24
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL DOS CRI.....	28
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	29
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	33
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO	36
CLÁUSULA DEZ- LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	43
CLÁUSULA ONZE- ASSEMBLEIA GERAL	44
CLÁUSULA DOZE- DESPESAS DA EMISSÃO	46
CLÁUSULA TREZE– TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	49
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE	50
CLÁUSULA QUINZE- REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	52
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES.....	52
CLÁUSULA DEZESSETE– RISCOS.....	53
CLAUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES FINAIS	59
CLÁUSULA DEZENOVE – FORO	59

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, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") 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 nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583:

- II. **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto 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 154ª e 155ª Séries 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 de Securitização, 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 de Securitização 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.

" <u>Adquirente</u> ":	Terceiro adquirente do(s) Imóvel(is) Cessão;
" <u>Adquirente de Imóveis Alienados</u> ":	Terceiro adquirente do(s) Imóvel(is) Alienados;

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“ <u>Alienações Fiduciárias de Imóveis</u> ”:	Alienações fiduciárias em garantia a serem constituídas sobre os Imóveis, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	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/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
“ <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	Banco Itaú-Unibanco S.A., responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	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;
“ <u>B3</u> ”:	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, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>CCBs</u> ”:	Em conjunto, a Cédula de Crédito Bancário nº 10350003-0, vinculada ao CRI 154ª Série, e a Cédula de Crédito Bancário nº 10350004-9, vinculada ao CRI 155ª Série, emitida pela Devedora (conforme abaixo definida) em favor do Cedente (conforme abaixo definido) no valor de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), por meio da qual o Cedente (conforme abaixo definido) concedeu financiamento imobiliário à Devedora, cujos recursos serão destinados ao Empreendimento Alvo;
“ <u>CCIs</u> ”:	As Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, emitidas pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;